



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: CONTRATOS REGISTRABLES

RESUMEN: Este informe hace un análisis concreto acerca de los distintos tipos de contratos que son susceptibles de inscribir en el Registro Público de la Propiedad tomando en cuenta sus acepciones y requisitos de inscripción.

SUMARIO:

1. DOCTRINA

- a. Contratos Registrables y No Registrables
- b. Elementos
- c. Requisitos
- d. Efectos
- e. Contratos Registrales en específico
 - i. Compraventa
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos Registrales
 - ii. Donación
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos para inscribir
 - iii. Cesión de Derechos sobre Inmuebles
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos para Registrar
 - iv. Arrendamiento Civil
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos Registrales
 - v. Servidumbre
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos de inscripción
 - vi. Usufructo, uso y habitación
 - 1. Concepto y naturaleza jurídica
 - 2. Derecho de Uso
 - 3. Requisitos Registrales
 - vii. Mandato
 - 1. Concepto
 - 2. Requisitos de Inscripción



- viii. Fianza
 - 1. Concepto
 - 2. Requisitos Registrales
- ix. Fideicomiso
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos de Inscripción
 - 3. Requisitos Extraregistrales
- x. Hipoteca
 - 1. Concepto y distinción con la prenda y la fianza
 - 2. Requisitos de Inscripción
- xi. Cédulas Hipotecarias
 - 1. Definición
 - 2. Requisitos de Inscripción y Cancelación

- xii. Compraventa de muebles
 - 1. Concepto y distinción entre "transferencia" e "inscripción"
 - 2. Requisitos de Inscripción
 - a. Requisitos Generales
 - b. Requisitos Especiales



DESARROLLO

1. DOCTRINA

a. Contratos Registrables y No Registrables

"Son aquellos que, cumpliendo las formalidades de ley, son registrables en un Registro Público. A la vez, pueden ser:

i- No necesariamente registrables

Se caracterizan porque, si bien son susceptibles de registración, no necesariamente tienen -por ley- que ser inscritos en un Registro Público. Pueden serlo para garantizar los intereses de las partes, pero no por obligatoriedad legal. Vgr., la compraventa de inmuebles.

ii- Necesariamente registrables

Se caracterizan porque deben ser inscritos en un Registro Público para que sean eficaces. Ejemplo de esto son los poderes generales y generalísimos que deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro Nacional."¹

b. Elementos

"Sin embargo, para un tratamiento registral la premisa debe invertirse.

Los contratos privados registrables son, en sentido amplio, solemnes. Requieren estructuralmente de requisitos dados por ley o incluso por reglamentos.

Por tanto, para que un contrato privado sea registrable, además de una voluntad expresa de contratar, manifestada de manera no viciada, se requieren solemnidades. Más adelante se verá que las formalidades pueden ser de la más diversa índole."²

c. Requisitos

"El objeto del contrato y el objeto de la prestación, necesitarán registralmente de ciertos requisitos.

La prestación y su objeto deben ser posibles de registrar, conforme a la ley. Por ejemplo, un contrato en el cual la prestación sea el mantenimiento de los jardines de una casa por un precio determinado, no sería registrable en el Registro Público de la Propiedad Inmueble; mientras que la compraventa de una casa sí lo sería.

El objeto de un contrato privado registrable debe ser determinado o determinable en cuanto a cosa y precio; pero además registrable.

En la formación del contrato, la consensualidad fue un gran logro, frente al exceso de solemnidades del derecho antiguo. Sin embargo, los cambios en la realidad deben traer innovaciones en los sistemas jurídicos.

La registración, que por medio de la publicidad contribuye a la



certeza y la seguridad jurídica, hace que los contratos privados registrales presenten requisitos o solemnidades."³

d. Efectos

"La exposición tradicional sobre los efectos normales de los contratos, en términos generales, también resulta válida para los contratos registrables.

(...)

Pero resulta importante, para el enfoque registral, apuntar que la registración de los contratos ayudará a resolver estos problemas. Existirá un contrato realizado en escritura pública inscrito -o al menos anotado- que servirá de prueba para cualquier vicisitud que sufra el contrato con respecto a sus efectos. Los efectos que las partes quieran darles quedarán claramente estipulados, y así debe hacerse cualquier modificación posible a aquellos efectos.

(...)

La nueva regla, de la cual se parte para los contratos privados registrales, es la que recoge el artículo 455 del Código Civil; es decir, los contratos privados registrales sí afectan a terceros desde su presentación al Registro Público. Incluso ese artículo hace entender que lo son desde antes, si es que son "susceptibles de registración", o sea desde su otorgamiento si son presentados al Registro en el término de ley."⁴

e. Contratos Registrales en específico

i. Compraventa

1. Definición

"En derecho costarricense, la compraventa es un contrato por el cual una persona, el vendedor, transfiere un bien a otra persona, el comprador, el que contrae la obligación de pagar el precio. Es un contrato de naturaleza consensual, ya que en principio no se requiere de formalidad alguna para que se perfeccione. Además, en nuestro derecho civil, se inscribe dentro del sistema "solo consenso", por cuanto la transferencia de la propiedad del bien involucrado se opera desde que se perfecciona el contrato, desde que hay acuerdo en cosa y precio."⁵

2. Requisitos Registrales

"Los requisitos que debe cumplir todo testimonio de compraventa que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración son los siguientes:

1. Comparecencia del vendedor y del comprador, en escritura pública, lo cual no es necesario en el mismo acto. El vendedor puede realizar la venta y el comprador aceptarla posteriormente. Artículo 450 del Código Civil.



2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden e indicar expresamente su naturaleza, medida, situación y linderos, de conformidad con artículos 88 del Código Notarial y 49 del Reglamento del Registro Público.

3. Precio de venta. En caso de ser varios inmuebles los que se venden, dar el precio por separado para cada inmueble, conforme lo establece el artículo I inciso 26) de la Ley de Aranceles. Para efectos del pago de los derechos y timbres, éstos se cobrarán sumando los valores de cada inmueble, siempre y cuando se trate de ventas efectuadas en el mismo acto y por las mismas partes.

4. Si la venta es a varios compradores, debe dar la proporción en que se adquiere el o los inmuebles. Artículo 460 del Código Civil.

5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe de indicar el monto del derecho vendido y el monto del derecho reservado y si lo que se vende es un derecho, debe indicarse el monto de éste. Artículo 460 del Código Civil.

6. Conforme al artículo 183 del Código Notarial que reformó el numeral 104 del Código Municipal en la actualidad no es requerido la presentación de constancias municipales.

7. Citas del plano catastrado: Artículo 3 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial.

8. Derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público.

9. Si existe una segregación se requiere:

a) Descripción completa del lote o lotes que se segregan y del resto si quedara.

b) Número de plano catastrado del lote o lotes segregados. Cada lote requiere de un plano individual, de conformidad con el artículo 30 Ley de Catastro Nacional.

c) Dar fe del visado municipal, si lo requiere, y de que la descripción del lote se ajusta en un todo al plano catastrado, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana."⁶

ii. Donación

1. Definición

"La donación es un contrato mediante el cual se opera la transferencia del dominio de una cosa, a título gratuito. Tal transferencia gratuita lo emparenta con el testamento, por lo que hay ciertos principios y reglas que les son comunes. Una de ellas es la solemnidad. No se puede concebir una donación o un testamento sin que haya una forma solemne que observar. El testamento y la donación no pueden ser válidos ni ser eficaces si no se cumplen las solemnidades exigidas por la ley. La formalidad en esos dos actos jurídicos tiene carácter constitutivo. La formalidad es un elemento



indispensable en la donación y en el testamento.”⁷

2. Requisitos para inscribir

“Los requisitos que debe cumplir todo testimonio donde se realiza la donación, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración, son los siguientes:

1. Comparecencia en escritura pública del donante y del donatario, lo cual no es necesario en el mismo acto. El donante puede realizar la donación y el donatario tiene un año a partir de la fecha de ésta para aceptarla. La aceptación debe hacerse en vida del donador, de lo contrario la donación no será válida. Esto de conformidad con el artículo 1399 del Código Civil.

2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan e indicar expresamente su naturaleza, medida, situación y lindaros, de acuerdo con los artículos 88 del Código Notarial y 49 del Reglamento del Registro Público.

3. Estimación de la donación. En caso de ser varios inmuebles los que se donan, debe darse la estimación de cada inmueble por separado, conforme a lo estipulado en el artículo 1º inciso 26) de la Ley de Aranceles.

4. Si la donación es a varios donatarios, debe indicarse la proporcionalidad en que se adquiere el o los inmuebles.

5. En caso de ser donado parte de un derecho sobre un inmueble, debe indicarse el monto del derecho donado y el monto del derecho reservado. Si lo que se dona es un derecho completo, debe indicarse su monto.

6. Conforme al artículo 183 del Código Notarial que reformó el numeral 104 del Código Municipal en la actualidad no es requerido la presentación de constancias municipales.

7. Citas del plano catastrado: Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial.

8. Derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público.

9. Si existe una segregación se requiere:

a) Descripción completa del lote o lotes que se segregan y del resto si quedara.

b) Número de plano catastrado del lote o lotes segregados. Cada lote requiere de un plano individual, de conformidad con el artículo 30 Ley de Catastro Nacional.

c) Dar fe del visado municipal, si lo requiere, y de que la descripción del lote se ajusta en un todo al plano catastrado, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.”⁸



iii. Cesión de Derechos sobre Inmuebles

1. Definición

"El derecho costarricense la cesión es un contrato que tiene sus características propias, que lo hacen diferenciarse notablemente de la compraventa. La especialidad de su regulación legal tiene como consecuencia varios aspectos que escapan a sus semejanzas con ese otro contrato traslativo.

(...)

Entendemos que la cesión es un contrato por medio del cual un acreedor transfiere su crédito a un tercero (BARBERO, op. cit., Tomo III "Obligaciones" p. 292). El contrato se realiza entre el acreedor y ese "tercero", permaneciendo el deudor como sujeto al contrato nuevo, pero involucrado en la relación jurídica que se crea.

La ley determina claramente cómo es que el contrato de cesión involucra al deudor de la relación jurídica primaria y cómo hacérsele saber la transmisión del crédito (artículo 1104 y siguientes del Código Civil). La jurisprudencia no se ha orientado a crear doctrina en extremos tan evidentes como ese, sino en otros que se consideran condiciones esenciales del contrato: cómo se determinan los derechos que pueden ser objeto de cesión y cuáles son los elementos que forman esa convención."⁹

2. Requisitos para Registrar

"Para los efectos registrales, interesa únicamente que la aprobación de la cesión se realice por la autoridad judicial correspondiente, antes de que quede firme el auto o la sentencia que da fin al proceso. Esto se debe a que, una vez firme la resolución que dio fin al proceso, el cesionario deja de tener un derecho litigioso o hereditario y pasa a ser dueño de un derecho real."¹⁰

iv. Arrendamiento Civil

1. Definición

"Es el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios, o a ejecutarle un trabajo.

(...)

"Después de la compraventa, el arrendamiento es, en orden a las cosas, el contrato más frecuente y de mayor importancia en todas las sociedades. Por su medio, a la vez que las personas que carecen de recursos para adquirir en propiedad ciertas cosas se procuran el uso y disfrute de las ajenas mediante adecuada retribución, el



propietario obtiene rendimientos de sus bienes sin disminución de la sustancia o del importe de ellos.

Tanto los inmuebles como los muebles, son objeto de constante arrendamiento: los caudales entran a la circulación en su mayor parte por este medio, pues así los particulares como los gobiernos prestan continuamente; aquéllos para alimentar negocios o satisfacer sus necesidades, y éstos para atender a los muchos compromisos del Estado.

Por nuestro derecho, el dinero y demás cosas fungibles pueden darse en arrendamiento (arts. 1161 y 1162 Código Civil) mas no así en otras legislaciones en que para tales casos se establece el préstamo a interés, respecto al dinero, y de prestamos de consumo, en cuanto a las cosas restantes."¹¹

2. Requisitos Registrales

"Los requisitos que debe cumplir todo testimonio referente al contrato de arrendamiento de un inmueble, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración, son los siguientes:

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen quien tenga facultades para arrendar el inmueble que se da en arrendamiento y el arrendatario. Deben indicarse los nombres de los comparecientes y sus calidades, de conformidad con el artículo 460 inc. 4) del Código Civil.

2. Citas del inmueble que se da en arrendamiento, con indicación expresa de su naturaleza, medida, situación y linderos; de acuerdo a lo establecido en los artículos 88 del Código Notarial y 49 del Reglamento del Registro Público.

3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que lo regulen, entre las cuales debe estipularse:

a) El plazo exacto del arrendamiento.

b) El precio del arrendamiento. Si se da como pago una cantidad de frutos, deben estimarse, conforme lo establece el artículo 1 inc. 12) Ley de Aranceles.

4. Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, debe describirse debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida). En este caso, debe describirse el resto o la parte que no se arrienda.

5. Citas del plano catastrado: Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial.

6. Derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público.¹²



v. Servidumbre

1. Definición

"Las servidumbres constituyen desmembramientos de la propiedad de importancia por cuanto a su variedad y por la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento o beneficio de ciertos predios.

(...)

Todas las servidumbres constituyen limitaciones en el ejercicio del derecho de propiedad, a favor de un fundo y en contra de otro que soporta ese gravamen."¹³

2. Requisitos de inscripción

"Los requisitos que debe cumplir todo testimonio donde se realiza la constitución de la servidumbre, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración, son los siguientes:

1. Contractualmente la servidumbre se constituye mediante escritura pública, donde comparecen los dueños de las fincas sobre las cuales se impone, tanto del fundo sirviente como el fundo dominante. Aunque el testamento no es un contrato, debe advertirse que la servidumbre se puede constituir por disposición de última voluntad e inscribirse en el Registro Público. Además las servidumbres que son continuas y aparentes a la vez, pueden constituirse por medio de la prescripción adquisitiva, por el uso que haga el dueño del predio dominante y la tolerancia del dueño del predio sirviente, de conformidad con lo que establece el artículo 378 del Código Civil. Recuérdese que se acepta que el usufructuario puede constituir servidumbre, aunque el caso no ha sido común en el Registro.

2. Debe darse la descripción completa de la servidumbre, haciéndose constar lo siguiente:

a) La clase de servidumbre.

b) La medida del largo y el ancho de la servidumbre.

c) El rumbo y la ubicación de la servidumbre, para determinar donde está situada dentro del fundo sirviente.

3. Debe darse la estimación de la servidumbre, de conformidad a lo que establece el artículo 1º inc. 46) de la Ley de Aranceles.

4. En algunos casos, determinados por la ley, se establecen servidumbres sin necesidad de que exista un predio dominante. Se impone sobre un fundo sirviente, en favor de un grupo de personas o de un servicio público.

5. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre ellos servidumbre, excepto cuando se constituya bajo condición suspensiva; la cual empezará a surtir efectos jurídicos en el momento que algunos de los fondos se traspase. Esta servidumbre se inscribe como pasiva y se entiende como un ejercicio de los



atributos del dominio.

6. Cancelación de los derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público.

7. Conforme al artículo 88 del Código Notarial deben indicarse la naturaleza, medida, situación y linderos del predio dominante y del predio sirviente.

8. Citas del plano catastrado: Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial."¹⁴

vi. Usufructo, uso y habitación

1. Concepto y naturaleza jurídica

"IV.- En relación con la naturaleza del derecho de usufructo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en Voto N° 18, de las 13 horas 55 minutos de 1993, señaló: *"V.- El Código Civil, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 Ibídem, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto."* Se trata, entonces, de la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de aprovecharse de los frutos que la cosa produce. Doctrinalmente, el derecho de usufructo, separado del derecho de propiedad, es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que produzca." De acuerdo a lo expuesto por la Sala y la normativa que ahí se cita, aplicable a esta materia, el derecho de usufructo que ostenta la parte actora sobre el área en litis es autónomo del derecho de propiedad del que goza la demandada, como dueña de la nuda propiedad. De ahí, esta última como tal tiene plenos derechos de disposición del bien, siempre y cuando con ello no afecte los atributos del uso y disfrute que no le pertenecen al ser su propiedad imperfecta o limitada en cuanto a ellos. El pretender localizar su derecho, simplemente responde al ejercicio del derecho que le confiere el artículo 272 del Código Civil, de no permanecer en comunidad con los demás condueños, pudiendo en tal caso exigir la división, máxime si no se está en ninguno de los supuestos de



prohibición establecidos por dicha norma. En razón de lo anterior, considera el Tribunal el usufructuario carece de legitimación activa para pretender limitar a la demandada como nuda propietaria su derecho a separarse de la cosa común, máxime si con ello está respetando la medida registral de la parte que le correspondía.”¹⁵

2. Derecho de Uso

“VIII.- El derecho de uso, como derecho real de goce limitado: El derecho de uso, como derecho real en cosa ajena, de carácter limitado, está regulado en los artículos 366 a 369 del Código Civil, y se rige supletoriamente por las reglas del usufructo. El derecho de uso se limita a la utilización de los frutos de un fundo para satisfacer necesidades propias y de su familia (subsistencia). El usuario de un fundo agrario, si consume los frutos del mismo, está obligado a asumir los gastos de cultivo, y los necesarios para la conservación del inmueble, al igual que el usufructuario. Toda la doctrina coincide en que se trata de un derecho real limitado. Al respecto se informa: *“A la vista de los antecedentes y su evolución puede entenderse el derecho de uso como un derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero incluido a estos efectos el propietario de la cosa objeto del derecho, que menoscaben o hagan imposible el goce directo, que se concede en forma estrictamente personal al usuario, para que obtenga de la cosa cuantos servicios sea capaz de aprovechar para la satisfacción directa e inmediata de sus necesidades personales y familiares, incluso haciendo suyos los frutos naturales o industriales que sea susceptible de producir, si bien la apropiación de los frutos se limita, por regla, al límite del consumo anual posible por el usuario y su familia...”* (LA CRUZ BERDERJO, José Luis, Derechos Reales, Tomo III, Barcelona, 1991, p. 107).”¹⁶

3. Requisitos Registrales

“Los requisitos que debe cumplir todo testimonio referente al usufructo, uso o la habitación, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su inscripción, o aspectos que deben ser tomados en cuenta para su registración, son los siguientes:

1. Además de las otras formas por las cuales se puede adquirir el dominio de los bienes, el usufructo puede constituirse por convenio. El usufructo originado en el convenio, para su registración, se debe constituir en escritura pública. Artículo 335 y 484 del Código Civil y 88 del Código Notarial.

2. El usufructo puede constituirse con un plazo determinado - siempre que sea un plazo menor al legal-, en cuyo caso deberá sí estipularse. En ausencia de plazo, la duración máxima será por la vida del usufructuario, si s persona física, y treinta años, si es



persona jurídica. Artículos 359 y 600 del Código Civil.

3. No se puede constituir el usufructo en favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente. Así lo establece el artículo 336 del Código Civil.

4. Cuando el usufructo se constituye o es adquirido por dos o más personas, se debe indicar la proporcionalidad en que les pertenecerá o si lo van a disfrutar conjuntamente.

5. El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero de manera limitada a la duración del usufructo.

6. El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble.

7. Cuando el usufructo fue adquirido de forma onerosa, si el adquirente fuera casado, será un bien ganancial. Asimismo, será ganancial, en los supuestos de convivencia que estipula la Ley de Promoción Social de la Mujer.

8. Si el usufructo es transmitido por un primitivo usufructuario y ocurriera la muerte del nuevo usufructuario adquirente, el derecho subsistirá por el plazo restante, conforme a las reglas antes vistas; debiendo ser adjudicado en el sucesorio.

9. Cuando se reserva gratuitamente el usufructo en favor de un tercero, no será necesaria la aceptación de éste. Se tomará como una donación. En este caso, es necesario la estimación para calcular derechos y timbres.

10. Citas del plano catastrado: Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial.

11. Del uso y la habitación.

a) El uso y la habitación son derechos personalísimos, por lo que no se pueden gravar, enajenar, ni arrendar.

b) Con la excepción señalado, el uso y la habitación se regirán por las reglas generales del usufructo, para los efectos registrales."¹⁷

vii. Mandato

1. Concepto

"Es el mandato una forma de contratación que encuentra su razón de ser en la necesidad que a veces se experimenta de encargar a una persona el desempeño de asuntos que, por razón de ausencia, impedimento, o falta de aptitud para el caso, no puede atender por sí mismo; y también, en el sentimiento de confianza que suele inspirar la probidad ajena; sentimiento que lleva al hombre a depositar en otro su representación para un acto o una serie de ellos relativos a la vida civil, invistiéndole el efecto de algunos de los atributos de su propia personalidad.



(...)

De acuerdo con estos antecedentes, puede definirse el mandato: un contrato consensual en cuya virtud uno de los estipulantes, llamado "mandatario", es encargado por el otro, que recibe el nombre de "mandante", para que obrando por cuenta y representación de éste, desempeñe uno o varios negocios de carácter jurídico.

(...)

Es constituyente el mandato de palabra o por escrito, entre presentes y ausentes. Mas la comprobación del verbal está sujeta a las reglas dominantes en materia de prueba, según la cuantía. Cuando el mandato implique actos generales administrativos, o de disposición o adquisición, se requiere precisamente, además de la forma escrita, la instrumental, con el necesario complemento de la inscripción en el Registro Público, debiendo notarse que el poder no produce efecto contra tercero sino desde la fecha de su inscripción."¹⁸

2. Requisitos de Inscripción

"Los requisitos que debe cumplir todo testimonio referente al contrato de mandato, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración, son los siguientes:

1. El mandato debe constituirse en escritura pública. Comparece el mandante otorgándolo. Deben indicarse los nombres del mandante y el mandatario, de conformidad con los artículos 460 inc. 4) y 1251 del Código Civil.

2. La aceptación expresa por parte del mandatario puede darse en la misma escritura donde se le otorga el poder o en otra por separado. Puede darse la aceptación tácita del mandato. Para que sea perfecto el contrato de mandato es necesaria la aceptación por parte del mandatario, ya sea expresa o tácita, de acuerdo con la que establece el artículo 1252 del Código Civil.

3. Debe indicarse que tipo de mandato es el que se otorga y hasta donde se encuentra limitado éste. El poder general y el generalísimo requieren que sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, de conformidad con el artículo 1253 del Código Civil, así como el poder especial para efectos registrales, al tenor de la reforma introducida por el Código Notarial al artículo 1256 del Código Civil. 4. Cancelar los derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 Reglamento del Registro Público."¹⁹

viii. Fianza

1. Concepto

"La fianza se define: un contrato por el cual una persona a que se da el nombre de fiador, garantiza una deuda ajena, comprometiéndose a satisfacerla en caso de que el deudor no lo hiciera.



(...)

Es la fianza un contrato consensual, unilateral, a título gratuito y accesorio.

El carácter de consensual le viene de que para su formación basta el consentimiento de las partes: lo mismo puede celebrarse de palabra que por escrito.

Dícese que es unilateral, porque no hay más que un obligado en virtud de ella: el fiador, quien se compromete para con el dueño del crédito como garante del pago, en defecto del cumplimiento de parte del deudor principal.

Califícase de gratuito, en razón de que el fiador no tiene derecho de exigir nada por la garantía que presta. Sin embargo, la calidad de gratuito no es de esencia en la fianza; de modo que sería válido el convenio por el cual el fiador o un tercero, se comprometiera a recompensar el servicio prestado por el fiador.

Finalmente, es accesorio, por cuanto apenas tiene existencia como complemento de una obligación principal cuya eficacia garantiza."²⁰

2. Requisitos Registrales

"1. Cuando la fianza es contractual se requiere la comparecencia del fiador otorgándola, en la obligación que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración. Se debe indicar el nombre completo y las respectivas calidades del fiador.

2. También existe la fianza que se lleva a cabo en el proceso judicial, pese a no ser de carácter contractual, se pasa a explicar su registración, en lo que interesa.

Puede ser para la excarcelación del imputado, en un proceso penal, en este caso el dueño de un bien inmueble se obliga a pagar la suma que el juez fije al conceder la excarcelación del imputado, si este no comparece en el proceso penal que se le sigue. Esta fianza se anota en el inmueble correspondiente vía mandamiento previo a conceder la excarcelación uv (artículos 250 y 251 del Código Procesal Penal).

Asimismo, puede darse en garantía por la costas de un juicio civil, en cuyo caso también se anota en el inmueble correspondiente, conforme a los artículos 221 y 283 del Código Procesal Civil."²¹

ix. Fideicomiso

1. Definición

"Es la relación fiduciaria que se establece respecto de ciertos bienes y en virtud de la cual, quien tiene la propiedad de ellos, reobliga por deberes de lealtad y confianza a utilizarla en



beneficio del comitente u otra persona.

Es pues, el encargo efectuado a alguien de nuestra confianza, para que tenga una cosa propia, y la destine o afecte a fin determinado, y sobre aquella confianza basamos su ejecución y cumplimiento cabal.

Etimológicamente *fideicomiso* proviene de dos palabras latinas: *fides*: confianza, fe (que comprende además los términos de seguridad, honradez y lealtad, todos ellos involucrados en su configuración), y *comittio*: comisión, o encargo.

En la lengua inglesa se denomina en forma semejante pues se lo llama *trust* equivalente a fe o confianza."²²

2. Requisitos de Inscripción

"Requisitos de Inscripción:

Se hará por escrito, mediante actas entre vivos o testamento ART. 635 código de comercio. Todo bien o derecho que este dentro del comercio puede ser de fideicomiso, el bien que queda en fideicomiso debe estar inscrito correctamente en el Registro respectivo. Esta quedaran a nombre del fiduciario, pero se indicara que es de calidad fiduciaria solamente.

Determinación del fin del fideicomiso.

Indicación de la persona física o jurídica que se hará cargo del fideicomiso como fiduciario. En caso de personería jurídica debe recordarse en la escritura constitutiva debe expresamente capacitarlas para recibir contrato o testamento de la propiedad fiduciaria. El notario debe dar fe con vista del contenido del contrato donde se constituye, los bienes fideicometidos al ser patrimonios autónomos no pueden ser perseguidos por acreedores del fideicomitente o del fiduciario ART. 658.

Se debe anotar cualquier mandamiento de anotación sobre el bien enviando nota al juez."²³

3. Requisitos Extraregistrales

"Cuando se inscribe el fideicomiso a nombre del fiduciario no se pagan timbres del Registro ni impuestos de inscripción mientras estén en fideicomiso, si pasa a un tercero que no sea fideicomitente se cancelaran los pagos por concepto."²⁴



x. Hipoteca

1. Concepto y distinción con la prenda y la fianza

"IV.- El patrimonio del deudor es la garantía del acreedor, pero es solo una garantía genérica. El acreedor no tiene la certeza de poder satisfacerse, en caso de incumplimiento, sobre un determinado bien del deudor. Los bienes pueden ser vendidos a un tercero y así substraídos a la garantía del acreedor, o bien puede someterse a la ejecución forzosa de parte de otro acreedor entre otros. La prenda y la hipoteca, constituyen garantías específicas: otorgan al acreedor la certeza de poderse satisfacer sobre determinado bien. Tienen en común la función de vincular determinado bien a un crédito; el objeto garante puede ser del mismo deudor o de un tercero (considerado tercero dador de la prenda o la hipoteca), que consiente en responder por una deuda ajena. Entre prenda e hipoteca existe, en cuanto al objeto una diferencia: la prenda se hace recaer sobre cosas muebles, derechos de crédito, o universalidad de muebles, mientras la hipoteca se constituye, en cambio, sobre bienes inmuebles. En los dos casos, se trata de garantías reales. Se les define como derechos reales de garantía sobre cosa ajena. El bien permanece en propiedad de quien, siendo el deudor o un tercero, lo ha dado en prenda o hipoteca y que puede ser libremente enajenado por el propietario. V.- El acreedor, llamado acreedor pignoraticio en el caso de la prenda y acreedor hipotecario en el caso de la hipoteca, adquiere sobre el bien un doble derecho: **el derecho de seguimiento y el derecho de prelación.** El primero se refiere al derecho de proceder a la ejecución forzosa del bien aunque se encuentre en manos de un tercero adquirente; en otros términos, la prenda y la hipoteca siguen la cosa -por ello se habla de derecho real- en todos los sucesivos trasposos de propiedad, siempre y cuando el crédito no se haya extinguido. Se trata de derechos reales de garantía -contrapuestos a otros derechos reales en cosa ajena que son derechos reales de goce- porque su función no es atribuir a su titular formas de goce del bien sino ofrecerle la garantía de su crédito. El derecho de prelación consiste en la facultad del acreedor de satisfacerse sobre el precio, obtenido de la venta forzosa del bien, con preferencia respecto de otros acreedores del mismo deudor. Si el crédito, por ejemplo, es un millón y la cosa dada en prenda o hipoteca en la ejecución forzosa, alcanza dicha suma o un precio inferior, la totalidad corresponderá al acreedor pignoraticio o hipotecario, con total exclusión de otros acreedores; al contrario, si de la venta forzosa se obtienen dos millones, el millón restante, luego de la satisfacción del acreedor pignoraticio o hipotecario, será distribuido entre eventuales acreedores; el remanente, una vez satisfechos todos los acreedores,



corresponde al propietario de la cosa dada en prenda, sea que se trate del propio deudor o de un tercero. **VI.-** Los derechos reales de garantía, presentan varias características importantes: inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad, determinabilidad. La relación entre el acreedor y la cosa sometida a la garantía es **inmediata**: para su ejercicio no requiere la cooperación de otro sujeto. Son derechos **absolutos** y por tanto oponibles erga omnes. Son **accesorios** a la obligación que garantiza: si esta falta o se extingue también se extingue la garantía. Tienen la **especialidad** de constituirse solamente sobre bienes determinados. Se trata de derechos **indivisibles**: tanto la prenda como la hipoteca se extienden sobre la totalidad del bien y sus partes, como garantía del entero crédito y de todas sus partes. La garantía se constituye y desenvuelve su función para responder en forma determinada al crédito específico por el cual responde. **VII.-** La prenda, como se ha dicho, es un derecho real de garantía, accesorio e indivisible, constituida sobre una cosa mueble, universalidad de muebles o derechos de crédito. Se constituye por contrato escrito. La prenda comercial, para que produzca efectos contra terceros, requiere su constitución por escrito, en las fórmulas oficiales de contrato o en documento público o privado, y la presentación de tal documento al Registro para su respectiva inscripción. Se requiere de dicha inscripción únicamente en los casos en que la prenda se mantenga en poder del deudor. Las partes pueden convenir, si se trata de prenda posesoria o con desplazamiento, que la cosa dada en prenda se mantenga en manos del acreedor o de un tercero. En caso de incumplimiento del deudor en el pago del crédito, las partes pueden estipular que, sin necesidad de procedimientos judiciales, la cosa pignorada se venda por un tercero en pública subasta, con las bases que de común acuerdo señalen. Si se trata de certificados de prenda, con renuncia de trámites del juicio ejecutivo, el acreedor puede solicitar la ejecución forzosa del bien. **VIII.-** De las garantías reales (prenda, hipoteca) se distinguen las garantías personales. En estas, una persona garantiza, con su propio patrimonio, el cumplimiento de una obligación ajena. Figura típica de garantías personales es la fianza: el contrato en virtud del cual una persona, el fiador, garantiza el cumplimiento de una obligación ajena, obligándose personalmente con el acreedor. El efecto que produce es la responsabilidad solidaria, del deudor y del fiador, a favor del acreedor. Este puede, a su parecer, exigir el pago de uno o del otro, sin necesidad de dirigirse primero contra el deudor principal. De este modo, el acreedor podrá hacer uso de la responsabilidad patrimonial de una o de ambas personas, pues encuentra la garantía de su crédito tanto en el patrimonio del



deudor principal como del fiador. El fiador se convierte, al mismo tiempo, en deudor. Su obligación es subsidiaria respecto a la obligación garantizada, es decir, es válida solo si la obligación del deudor principal tiene validez. En otros términos, la causa del contrato de fianza es la garantía de un débito ajeno: si éste falta, la causa de la fianza desaparece tratándose del contrato de prenda. Por ello, la fianza no puede exceder lo que es debido por el deudor. El fiador puede oponer al acreedor las excepciones correspondientes al deudor principal, comprendida la excepción de compensación. Si el acreedor se dirige contra el deudor principal, y éste paga, se extingue la obligación principal, y, en consecuencia, la fianza. En sentido contrario, si el acreedor se dirige contra el fiador, quien cancela la deuda, éste tiene la acción de regreso sobre el deudor principal para el reembolso de lo que ha pagado."²⁵

2. Requisitos de Inscripción

"Para la constitución de una hipoteca, que se presenta al Registro Público de la Propiedad Inmueble para su registración, se deben tener presentes los siguientes aspectos:

1. La hipoteca debe constituirse en escritura pública, para garantizar deuda propia, en la que puede comparecer solamente el dueño del inmueble, o ajena para lo cual además del dueño debe comparecer el deudor. Indicar sus nombres completos y sus calidades. No es necesaria la comparecencia del acreedor, pero sí se debe dar su nombre completo y calidades, de acuerdo con los artículos 409 y 465 inc. 1) del Código Civil y 49 del Reglamento del Registro Público.
2. La escritura debe contener el monto, el plazo y la forma de pago del crédito. Si devenga intereses, la tasa de estos, su forma de pago y las demás condiciones del contrato de crédito, de conformidad con el artículo 465 inc. 2) del Código Civil.
3. Citas del inmueble que se hipoteca, con indicación expresa de su naturaleza, medida, situación y linderos. Así lo establecen los artículos 465 inc. 3) del Código Civil, 88 del Código Notarial y 49 del Reglamento del Registro Público.
4. Debe limitarse la responsabilidad del bien que garantiza la obligación. Cuando sean varios bienes los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad de cada uno dentro del crédito, de acuerdo con lo indicado en el artículo 413 del Código Civil.
5. Se puede renunciar en la escritura de hipoteca, a los trámites del juicio ejecutivo, también se puede fijar la base para el remate y el grado. Estas manifestaciones pueden omitirse, por cuanto no es obligatoria su consignación en la constitución de la hipoteca, conforme lo establecen los artículos 422 del Código Civil



y 667 del Código Procesal Civil.

6. La finca hipotecada puede dividirse materialmente o reunirse solo una vez. Para poder efectuar esas operaciones sobre las fincas resultantes, es necesario hacer en cada caso la respectiva sustitución de garantía, de conformidad con el artículo 409 del Código Civil.

7. La reunión de fincas, si estas soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible. Si solo una de las fincas a reunir soportase hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario, listo, de acuerdo con el artículo 411 inc. 2) del Código Civil.

8. La hipoteca prescribe diez años después de su vencimiento, si no ha operado interrupción. Por lo que, el Registrador, al hacer nuevas inscripciones en la finca hipotecada, si esa es la situación hará caso omiso del gravamen prescrito y lo cancelará, de conformidad con el artículo 471 del Código Civil. Por la prescripción se pierde la acción para hacer efectivo el cumplimiento del crédito que motivó la hipoteca. Al prescribir el derecho principal, quedan también prescritas las acciones por el derecho accesorio de la hipoteca, conforme lo establecen los artículos 865, 866 y 867 del Código Civil. La prescripción de la hipoteca se interrumpe por el conocimiento tácito o expreso del crédito que el deudor haga a favor de su acreedor y por la notificación de la demanda al deudor, donde se exige el cumplimiento del crédito. Esto, de acuerdo a lo señalado en los artículos 876 del Código Civil y 296 inc, a) del Código Procesal Civil. En la hipoteca no prescrita, se puede hacer cualquier movimiento o modificación de sus estipulaciones y condiciones, por acuerdo de partes.

Si al constituir la hipoteca, se indica su grado, éste debe ser el que continúe consecutivamente, si el inmueble soporta hipoteca. Será de primer grado, si no soporta hipotecas. En Costa Rica no es permitida la reserva de grado. Conforme al artículo 183 del Código Notarial que reformó el numeral 104 del Código Municipal en la actualidad no es requerido la presentación de constancias municipales. Citas del plano catastrado: Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, reformada por el Código Notarial. Pagar los derechos y timbres correspondientes. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público."²⁶

xi. Cédulas Hipotecarias

1. Definición

"Se constituyen para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aún el dueño, se obligue personalmente al



pago de la deuda.

Es un título valor, el cual funciona similar al cheque, letra de cambio o certificado de depósito de plazo. Además, es un derecho real de garantía.

Condiciones para constituir una cédula hipotecaria

- La propiedad no debe tener hipotecas comunes anteriores, sin embargo, la cédula hipotecaria no impide que se constituyan hipotecas comunes o de cédula posteriores y en menor grado.
- Con el consentimiento del acreedor y del deudor una hipoteca común puede ser reemplazada por una cédula hipotecaria, siempre y cuando al constituirse se cancele la hipoteca común.
- La cédula debe estar garantizada por una propiedad, por lo cual no se puede constituir sobre un derecho o una finca filial, a menos que se constituya sobre toda la finca.
- Pueden constituirse en moneda extranjera, siempre y cuando se cuente con la autorización del Banco Central.
- Plazo de prescripción es de 10 años.
- Se traspasa mediante endoso. Se considera el dueño de la cédula el portador de la misma. El deudor debe indicar al endosar la cédula: " lo doy en garantía" en cuyo caso el acreedor solo podrá custodiarla o traspaso la propiedad del título a favor de... o solo lo firma el portador del título puede negociarlo."²⁷

2. Requisitos de Inscripción y Cancelación

"Escritura pública de constitución de la cédula hipotecaria, con boleta de seguridad

Cancelar timbres y derechos

Procedimiento:

Para retirar la cédula debe ir al departamento de Cédula Hipotecaria con las citas de presentación del documento.

Horario de entrega de cédula 10 :00 a 11 :00 a.m. y 1 :00 a 2 :00 p.m. , se hacen excepciones cuando la situación lo amerita.

El notario puede firmar y retirar las cédulas, siempre y cuando cuente con autorización del deudor y del acreedor respectivamente.

El trámite de inscripción de una cédula dura de 8 días hábiles



Cancelación

Escritura pública con boleta de seguridad

Cancelar mediante entero timbres (Archivo y Abogado)

Cédula original

Procedimiento al cancelar

El interesado debe entregar la cédula hipotecaria y la escritura de cancelación en el Diario. ²⁸

xii. Compraventa de muebles

1. Concepto y distinción entre "transferencia" e "inscripción"

"La compraventa constituye un contrato traslativo de dominio mediante el cual una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien a cambio de un precio determinado, y será de naturaleza mercantil, si la realiza una empresa comercial en la explotación normal de su negocio (artículo 438 inciso a. del Código de Comercio). Esto último es justamente lo que ocurre en el sub examine, en donde una de las partes -la vendedora-, tiene como giro comercial la venta de vehículos, entre ellos los de la marca BMW.- Por eso, para resolver la discusión objeto de este asunto, debemos atenernos al cuerpo legal citado y a los principios que de él derivan, de los cuales se desprende, en lo esencial, que se trata de un contrato traslativo, a título oneroso, de prestaciones recíprocas, conmutativo y sobre todo, consensual.- Sobre este tipo de negocio, ha dicho nuestra jurisprudencia: *"XIII.- La compraventa comercial es un contrato típico de ejercicio de la empresa comercial. Constituye el instrumento más importante para la circulación de la riqueza. Modernamente se le concibe como un negocio jurídico a título oneroso. El ordenamiento establece normas o pautas generales para determinar su estructura, dejando a las partes establecer su función en lo no regulado, por medio del acuerdo de voluntades. Por ello es eminentemente convencional. Su objeto es la transferencia de la propiedad del vendedor a cambio de una suma de dinero o precio, es decir el intercambio entre derechos y dinero. Como convencional la compraventa es fuente de derechos y obligaciones para los sujetos intervinientes. Lógicamente produce efectos reales por la transferencia de la propiedad al vendedor,*



pero ello es un efecto negocial. La venta comercial permite cumplir una doble función dentro del sistema económico: la primera consiste en facilitar la circulación de los bienes o derechos, la segunda dar vida y dinamismo al flujo monetario, indispensable para la actividad comercial. XIV.- La compraventa comercial presenta características principales en cuanto a su estructura y su función como un contrato de ejercicio de empresa. a) Es traslativo: produce la transferencia de un derecho con efectos reales como consecuencia del simple convenio; además crea efectos obligacionales dando origen a diversos deberes entre vendedor y comprador. b) Es a título oneroso, las partes procuran para sí un beneficio económico o ventaja: para el comprador el derecho adquirido y para el vendedor la suma de dinero obtenida como pago del precio. c) Es de prestaciones recíprocas: existe una relación sinalagmática mediante la cual los contratantes asumen las obligaciones y cumplen las atribuciones patrimoniales derivadas del contrato. d) Es conmutativo: permite determinar en el momento del convenio las ventajas y, correlativamente, el sacrificio para cada una de las partes. e) Es consensual: su causa está constituida por el intercambio de la propiedad u otro derecho por una suma de dinero. XV.- El artículo 438 del Código de Comercio establece: "Será compra-venta mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados. b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil; c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles". Si se define la empresa comercial como una actividad dirigida al intercambio de bienes o servicios, la compraventa será comercial si es realizada por dicha empresa en el giro normal de su actividad. En el inciso a) se distinguen dos tipos de compraventa: la primera, realizada por una empresa típicamente comercial, consiste en la simple reventa donde se despliega una labor de intermediación en el intercambio de los bienes; la segunda, efectuada por una empresa industrial, consiste en reelaborar los bienes objeto del contrato, es decir, transformar materias primas para la creación y venta de nuevos productos. Los incisos b) y c) acogen otros criterios, subjetivos y objetivos, para calificar este tipo de compraventa; por el b) la compraventa de inmuebles será comercial si su causa radica en la intención del adquirente para revenderlo con ánimo de lucro o con el propósito de arrendarlo, o bien para instalar en él un establecimiento



mercantil; es decir, existe el propósito de "especulación" del comprador, criterio ya superado con el concepto de empresa donde el comerciante es visto como un "productor" de riqueza; por su parte el inciso c) prevé la venta de naves aéreas o marítimas, efectos de comercio o títulos valores, así como las acciones de sociedades mercantiles (criterio objetivo). En los incisos b) y c) es fácil comprender la vinculación económica de esos negocios jurídicos con la empresa comercial: así, el propósito de especulación se traduce en la producción de riquezas, la venta de naves aéreas o marítimas se relaciona con la actividad de transporte aéreo o marítimo, lo mismo acontece con la venta títulos valores, acciones, y demás efectos del comercio, pues sin duda, entran en el giro normal de las empresas comerciales..." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N°44, de las 14:30 horas del 15 de junio de 1994). Las características apuntadas no son ajenas a la compraventa de vehículos automotores, de donde el traspaso se perfecciona, con la escritura pública en la que consta el negocio, dado ese carácter consensual. Es allí, por regla general, donde se produce la transferencia del dominio, aunque para que ese título perjudique a terceros sea necesaria su presentación al Registro Público, a tenor de lo dispuesto en los numerales 5, 7 y 8 de la Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres. En esta corriente se inscribe también el artículo 13 de la Ley 7088, cuyo inciso a) señala que el impuesto allí previsto afecta "...la transferencia de la propiedad de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones usadas, gravadas con el impuesto sobre la propiedad de vehículos contenido en el artículo 9..." y luego, en el d) expresa que: "...El Registro Público de la Propiedad de Vehículos sólo inscribirá la transferencia de los bienes a que se hace alusión en los artículos anteriores, cuando un notario público dé fe de que se ha efectuado el pago del impuesto...". Adviértase como la misma norma distingue entre la "transferencia" por un lado y la "inscripción" de ésta por el otro, disponiendo con claridad meridiana que es con la primera -entiéndase con el instrumento público en que consta el negocio-, que surge la obligación de tributar. Dicho en otros términos, el legislador parte de la premisa de que la traslación del dominio se perfecciona con el acuerdo que se consigna en la escritura y por ello, agrega el Tribunal, salvo en los casos en que se declare la nulidad del negocio -lo que dicho sea desde ahora, no se dio en autos-, o bien, cuando por motivos excepcionales no se dé esa transferencia, el hecho generador del impuesto a que se refiere el artículo 13 de la Ley 7088, se produce en el momento mismo en que aquélla se suscribe.-"



2. Requisitos de Inscripción a. Requisitos Generales

- “ . Solicitud de inscripción autenticada por abogado.
- . Boleta de seguridad
- . Revisión técnica
- . Copia de la Póliza de desalmacenaje
- . Comprobante de pago del Derecho de circulación
- . Entero de timbres del Registro Nacional”²⁹

b. Requisitos Especiales

“Dependiendo del tipo de vehículo se debe presentar:

Remolques y semirremolques: nota de Pesos y Dimensiones acerca del pesaje. En el caso de vehículos Carga Pesada, debe indicar la constancia si se le asignó número de placa.

Servicio público: nota administrativa de la Oficina de Taxis o Dirección de Transporte Automotor.

Vehículos exonerados: presentar nota de la Oficina de Exenciones Ministerio de Hacienda.

Uso diplomático la solicitud debe de venir únicamente en papel membretado (si la misión no tiene firmas acreditadas) presentar nota de exención de impuestos refrendada por el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Vehículos para construcción de carreteras: nota de la Dirección General de Control de Obras Viales (MOPT).

Régimen de Zona Franca: nota de Corporación de Zonas Francas, siempre y cuando no conste en la póliza de desalmacenaje el motivo de la exención.

Exportación: nota de CENPRO

Sobrante de remate de aduana: acta de remate emitida por Aduana, solicitud de inscripción y Revisión Técnica.

Decomisos de Tránsito: presentar acta del decomiso emitida por Hacienda, Revisión técnica y solicitud de inscripción autenticada.

Agrícola no paga agrario ni propiedad, sello de valor donde se exonera al vehículo.

Donación Ministerio Hacienda: presentar nota Departamento de Bienes Nacionales Ministerio de Hacienda si es una institución pública o de beneficencia. O si no escritura pública de donación..

Estado: solicitud firmada por el Ministro o Viceministro u oficial mayor (se prescinde de la autenticación en caso de venir firmada



por el Ministro o Viceministro)

Temporalidades: Solicitud firmada por el Obispo o Arzobispo de la Diócesis autenticada por abogado no requiere personería.

Servicio Municipal: Constancia del Secretario Municipal autorizada y autenticar firma."³⁰

FUENTES CITADAS

- ¹ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. PP. 21-22. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ² RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. P. 23. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ³ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. P. 24. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ⁴ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 24-25. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ⁵ BAUDRIT Carrillo, Diego. Los contratos traslativos del derecho privado: principios jurisprudenciales. 1ª ed. San José: Editorial Juricentro, 1984. p. 13. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 B342c 1984).
- ⁶ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 65-66. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ⁷ BAUDRIT Carrillo, Diego. La validez del donativo manual. Revista de Ciencias Jurídicas. N° 44 Mayo-agosto 1981. p. 53. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 340-R).
- ⁸ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos



-
- Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 98-99. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ⁹ BAUDRIT Carrillo, Diego. Los contratos traslativos del derecho privado: principios jurisprudenciales. 1ª ed. San José: Editorial Juricentro, 1984. pp. 57-58. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 B342c 1984).
- ¹⁰ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. P. 114. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ¹¹ BRENES Córdoba, Alberto. Tratado de los contratos. 1ª ed. San José: Editorial Juricentro, 1985. pp. 150-151. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 B837t).
- ¹² RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 126-127. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ¹³ ROJINA VILLEGAS citado por SALAZAR ELIZONDO (Eugenia Mª), La Servidumbre de Paso y el Derecho de Salida de Fundo Enclavado. Diferencias y Similitudes en la Doctrina, Legislación y Jurisprudencia. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1994, pp. 6 y 7. (Localizada en al Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 2691).
- ¹⁴ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 135-136. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ¹⁵ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 3-F-05 de las dieciséis horas cuatro minutos del veinticuatro de enero del dos mil cinco.
- ¹⁶ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 310-F-06 de las nueve horas cuatro minutos del treinta de marzo del dos mil seis.
- ¹⁷ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos



-
- Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 147-148. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ¹⁸ BRENES Córdoba, Alberto. Tratado de los contratos. 1ª ed. San José: Editorial Juricentro, 1985. pp. 207, 208 y 209. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 B837t).
- ¹⁹ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 161-162. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ²⁰ BRENES Córdoba, Alberto. Tratado de los contratos. 1ª ed. San José: Editorial Juricentro, 1985. pp. 229-230. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 B837t).
- ²¹ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 171- . (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ²² MAURY DE GONZALES, (Beatriz). Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Buenos Aires, Argentina. Editorial Ad Hoc. S.R.L. Segunda Edición, Febrero de 2000. Pág. 34-35. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.059 T776-t2).
- ²³ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Inmuebles. Contrato de Fideicomiso. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006 de: <http://www.registronacional.go.cr/>
- ²⁴ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Inmuebles. Contrato de Fideicomiso. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006 de: <http://www.registronacional.go.cr/>
- ²⁵ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 655-F-04 de las quince horas diez minutos del dieciséis de setiembre del dos mil cuatro.
- ²⁶ RODRÍGUEZ Cordero, Juan Carlos y SIBAJA Morales, Dagoberto. Contratos Privados Registrables. 3ª ed. San José, C.R.: IJSA, 2001. Pp. 189 a 191. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 346.6 R696c3).
- ²⁷ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Inmuebles. Contrato de Fideicomiso. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006
-



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

²⁸ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Inmuebles. Contrato de Fideicomiso. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006 de: <http://www.registronacional.go.cr/>

²⁹ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Muebles. Inscripción de Vehículos. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006 de: <http://www.registronacional.go.cr/>

³⁰ Registro Público de la Propiedad: Registro de Bienes Muebles. Inscripción de Vehículos. [en línea]. Consultado el 11 de agosto de 2006 de: <http://www.registronacional.go.cr/>