



Registro de Bienes Muebles



Contratos Especiales Registrables Relacionados con Bienes Muebles

- **Contrato de arrendamiento**
- **Opción de venta**
- **Reserva de prioridad**

Contratos Especiales Registrables Relacionados con Bienes Muebles

Contrato de arrendamiento

Contrato de arrendamiento

- Contrato en el cual una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.
- El propietario conserva el poder de disposición y transfiere a otro el goce de la cosa a cambio de una remuneración.
- (Art. 1124 y sgtes. del C.Ci.)

Contrato de arrendamiento

- Constituirse en escritura pública, con la comparecencia de quien tiene facultades para arrendar el bien.
- Entre las cláusulas que lo regulen debe constar el plazo exacto y el precio del arrendamiento (Art. 1125 CC, art. 42 RORPM).

Contrato de arrendamiento

- Consignar los nombres de las partes y sus calidades.
- Describir el bien dado en arrendamiento.
- No está prohibido el subarriendo, salvo pacto expreso.

Contrato de arrendamiento / Motores de buques

- Funcionan igual que un Leasing.
- La Ley de Garantías Mobiliarias permiten inscribir los arrendamientos financieros.
- Por ende, el contrato se inscribe mediante el sistema de Garantías Mobiliarias.

Contrato de arrendamiento / Motores de buques

- Posteriormente se deben de inscribir los motores en el buque, en el Registro de Bienes Muebles.
- Esto se hace con el fin de darle publicidad.
- El contrato debe ser en escritura pública.
- Se requiere justificar el tracto sucesivo de los motores (factura, carta venta, etc)

Contrato de arrendamiento / Motores de buques

- A nivel de sistema, el registrador va a incluirlo como un gravamen denominado “arrendamiento de motor”
- Si el arrendatario decide comprarlo se debe realizar una escritura pública donde se traspasen los motores,

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Las aeronaves pueden ser inscritas de forma definitiva o temporalmente.
- En el caso de la inscripción por importación temporal, se requiere un contrato de arrendamiento o subarrendamiento (art, 224 LGAC)

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Debe de otorgarse en escritura pública.
- Comprobante de pago del impuesto a la propiedad (art. 9 de la Ley 7088 y su Reglamento).
- Debe aportarse visto bueno del Departamento de Aeronavegabilidad de la Dirección General de Aviación Civil (art. 145 RAC).

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- En materia aeronáutica existen dos tipos de contrato de arrendamiento:
 - 1) Contrato de arrendamiento civil ordinario (T.V, Cap.I C.Ci., 1124y sgtes)
 - 2) Contrato de arrendamiento o subarrendamiento bajo el régimen especial de importación temporal.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Contrato de arrendamiento o subarrendamiento bajo el régimen especial de importación temporal.
- Este tipo de contrato es autorizado por la Ley General de Aviación Civil en el artículo 41.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Es importante señalar que el arrendamiento bajo el régimen especial de importación temporal está directamente relacionado con la Inscripción de Aeronaves, por lo que estos requisitos deben presentarse una sola vez y tramitarse en forma conjunta.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Testimonio en escritura pública o protocolización del Contrato de Arrendamiento (art. 224 LGAC), que deberá consignar:
- Calidades legales del propietario (arrendante) y del arrendatario.
- Descripción completa de la aeronave, indicando matrícula, marca, modelo, año, serie.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- El plazo del contrato de arrendamiento, que no debe exceder de cinco años, que es el autorizado por la Dirección General de Aduanas del Ministerio de Hacienda, debe indicar fecha de inicio y vencimiento claramente estipuladas. (art. 222 Ley 8419).
- Autorización al arrendatario para inscribir y asignarle matrícula TI a la aeronave en el Registro Nacional de Aeronaves (art. 41 LGAC).
- Indicar el monto del arrendamiento (art. 1125 CC).

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Este tipo de contrato **UNICAMENTE** puede ser utilizado para aeronaves dedicadas al uso comercial (art. 41 LGAC).
- El adquirente sólo podrá inscribirlo en su calidad de arrendatario, por lo que no procede traspasar el bien en propiedad fiduciaria (art. 41 LGAC).

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Autorización al arrendatario para inscribir y asignarle matrícula TI a la aeronave en el Registro de Bienes Muebles.
- Estimación del contrato.
- En el caso de Contratos de Subarrendamiento, debe indicarse expresamente la autorización al Subarrendante por parte del arrendante principal.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Las aeronaves importadas bajo el régimen de importación temporal no cancelan impuesto a la propiedad aeronáutica (art. 9 Ley 7088) y carecen de valor fiscal, por lo que el pago de timbres de registro debe calcularse con base en la estimación contractual del arrendamiento que le da sustento (art. 2 de LARP).

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- **Errores comunes**
- Arrendamientos por importación temporal:
- Falta cédula jurídica de entidad arrendante extranjera: en este caso, la entidad que arrienda es una sociedad extranjera, y no le consignan la cédula jurídica 3-012.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- No se indican las características básicas para identificar a la aeronave.
- Omiten indicar que debe inscribirse con matrícula costarricense autorizada por la Dirección General de Aviación Civil.
- Indicar el plazo exacto del contrato de arrendamiento (5 años).

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Consignar el monto del arrendamiento (si es por un monto mensual o por hora vuelo).
- No estiman el contrato de arrendamiento (esto es básico pues paga timbres y derechos por el monto de la estimación).
- Tratándose de contratos de subarriendo deben indicar expresamente la autorización para subarrendar por parte del arrendante principal.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

- Arrendamientos ordinarios:
- Omiten presentar el comprobante de estar al día en el impuesto a la propiedad (art 9 Ley 7088)
- No aportan el Visto Bueno emitido por el departamento de aeronavegabilidad de la Dirección General de Aviación Civil.

Contrato de arrendamiento / Aeronaves

Registro Nacional	1 colón por cada mil del monto o estimación, mínimo 2.000 colones en cada caso.
Timbre del Colegio de Abogados	Conforme a la tabla del artículo 109 del Arancel de Honorarios, según la base imponible.
Timbre Fiscal	Según cuantía del acto (ver tabla en fundamento jurídico)
Timbre de Archivo Nacional	10 colones cuando el valor del bien es inferior a 100.000 colones y 20 colones cuando es superior a este monto.

Contratos Especiales Registrables Relacionados con Bienes Muebles

Opción de venta

Opción de venta

- Es un precontrato que consiste en un convenio en el que se fija una oferta contractual durante un plazo determinado.
- El propietario de un bien (llamado promitente) otorga una opción de compra a otro (beneficiario u optante) durante un cierto tiempo.

Opción de venta

- El promitente tiene que mantener su oferta de venta por todo el plazo estipulado.
- El beneficiario tiene la opción o facultad de aceptar o de rechazar la oferta.

Opción de venta

- Debe constituirse en escritura pública, con la comparecencia del promitente, quién debe ser titular registral del bien y el beneficiario u optante.
- Entre las cláusulas que lo regulen debe constar determinado el plazo de la oferta.
- Describirse el bien dado en opción de venta.

Opción de venta

- La opción puede ser gratuita u onerosa, debiéndose consignar en el contrato la suma de dinero.
- El derecho optativo puede ser objeto de cesión si no hay prohibición expresa en el contrato.

Opción de venta

- El contrato de opción se anotará provisionalmente (**se inscribe como gravamen**) por el plazo de vigencia de la oferta y se cancelará de conformidad con el artículo 468 del Código Civil.
- Si transcurrido ese plazo no ingresa el contrato definitivo al Registro, o cuando se presente, caso en el cual las partes deberán solicitar la cancelación de la anotación.

Contratos Especiales Registrables Relacionados con Bienes Muebles

Reserva de prioridad

Reserva de prioridad

- La reserva de prioridad es una anotación preventiva cuya finalidad es brindar publicidad de la existencia de un negocio jurídico en formación.

Reserva de prioridad

- Concede un plazo de protección de un mes a la persona interesada en el contrato principal y garantiza a la otra que su derecho estará protegido hasta que el título definitivo ingrese al Registro. (Arts. 34, 35 y 36 LIDRP).

Reserva de prioridad

- Es facultativa y debe elaborarse en escritura pública, firmada por el titular o los titulares del bien.
- Se debe mencionar el tipo de contrato que se pretende realizar, así como las partes involucradas.

Reserva de prioridad

- Tendrá una vigencia improrrogable de un mes contado a partir de su presentación.
- Transcurrido el término, caducará automáticamente y el registrador la cancelará al inscribir títulos nuevos.

- Cuando se presente el documento definitivo al cual se le ha reservado la prioridad, sus efectos se retrotraerán a la fecha de la solicitud de la reserva.
- En este documento el notario deberá hacer relación de las citas de presentación de la solicitud de reserva de prioridad.

- La reserva de prioridad no impide la presentación de un documento posterior, pero si es necesario respetar, el asiento de reserva y el instrumento público para el cual fue solicitada, quedando supeditada a la caducidad de la reserva.

- El registrador al inscribir el contrato definitivo cancelará todos los asientos posteriores que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que se inscribe, **excepto los mandamientos judiciales, administrativos, denuncias del O.I.J., o inmovilizaciones por parte de la Dirección.**

Reserva de prioridad

- La reserva de prioridad no genera tracto sucesivo para efectos de realizar actos o contratos con base en el asiento de reserva.
- Es irrevocable e inembargable y no es susceptible de traspaso ni de cesión total o parcial por parte del adquirente o acreedor, tampoco crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes.

- Este tipo de movimiento no se inscribe. Únicamente queda anotado al margen del asiento de inscripción del bien.
- No devengará impuestos ni timbres, salvo ¢2.000 por concepto de derechos conforme a la Ley de Aranceles del Registro Público.

Contratos Especiales Registrables Relacionados con Bienes Muebles

Muchas gracias