

DIRECTRIZ RIM-DIR-001-2010

DE: Óscar Rodríguez Sánchez. Dirección Registro Inmobiliario.

PARA: Subdirección Registral, Coordinación Registral Inmobiliaria, Jefes de Registradores, Registradores, Departamento Legal, Dirección de Regionales, Biblioteca.

ASUNTO: Unificación de criterios en materia de Fideicomiso.

FECHA: 7 de abril del 2010.

VBº Director:

Con el fin de mejorar procedimientos y unificar criterios de aplicación general en el Registro Inmobiliario, se dispone:

1. De conformidad con el artículo 15 de la Ley Nº 8204 “Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo”, las personas, físicas o jurídicas, que desempeñen las actividades de administración de fideicomisos o de cualquier tipo de administración de recursos, efectuadas por personas, físicas o jurídicas, que no sean intermediarios financieros, y no se encuentren supervisadas por alguna de las superintendencias existentes en el país, deberán inscribirse ante la SUGEF. De manera tal que el notario deberá dar fe de la existencia de la mencionada inscripción. En tratándose de intermediarios financieros, supervisados por alguna de las superintendencias existentes en el país, el notario dará fe de esa condición.
2. El traspaso en propiedad fiduciaria, de conformidad con el artículo 636 del Código de Comercio solo exige la inscripción del bien a nombre del fiduciario en su calidad de tal, por lo tanto el ámbito de calificación del registrador se debe circunscribir a determinar la legitimación del Fideicomitente, el nombre y calidades completas del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario.
3. Este tipo de acto se encuentra exento del pago de derechos y timbres, salvo los timbres del Colegio de Abogados, de conformidad con lo que establece el artículo 662 del Código de Comercio. Sin embargo si se presenta el contrato de fideicomiso al Registro deberá cancelarse la suma de un colón por cada mil en timbres de Registro Nacional de conformidad con lo que se establece en la Circular DGRN-01-2003, y el artículo 2º inciso c) punto 1 de la Ley de Aranceles, aunque en el documento conste que del contrato de fideicomiso no debe tomar nota el Registro.
4. Es procedente traspasar bienes a un fideicomiso, aún en el caso de que el fideicomitente no sea el propietario registral; en la escritura tendrá que comparecer el dueño autorizando el acto. A la hora de la devolución del bien el registrador deberá revisar el histórico para devolver el mismo al propietario registral. Si se devuelve el bien a una persona diferente, se debe tipificar el título traslativo de dominio, y cancelar lo correspondiente a derechos de registro, timbres e impuestos de transferencia. El estado civil es relevante en el fideicomitente para efectos del

traspaso en propiedad fiduciaria o devolución del bien fideicometido, en tratándose de bienes gananciales.

5. El fiduciario así autorizado en el contrato de fideicomiso, puede donar, enajenar o gravar el bien, esta facultad deberá ser verificada por el notario cartulante de conformidad con lo que establece el artículo 40 del Código Notarial.
6. Si se transmite un bien que se encuentra en propiedad fiduciaria no es necesario verificar si el fideicomitente se encuentra vivo a la hora de otorgar un traspaso.
7. De conformidad con lo establecido en el artículo 637 del Código de Comercio, las personas jurídicas pueden recibir bienes en propiedad fiduciaria siempre que los estatutos así lo autoricen, facultad que deberá ser revisada por el notario a la hora de otorgar la escritura.
8. En el caso de traspasos de un bien fideicometido a otro fideicomiso o a un tercero diferente al fideicomitente original, se debe cancelar lo correspondiente a derechos de registro, timbres e impuestos de transferencia, de conformidad con el artículo 662 del Código de Comercio, que indica *“cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción”*.
9. No es necesaria la comparecencia del fideicomisario en un traspaso o devolución de los bienes fideicometidos.
10. Para realizar la sustitución del fiduciario debe seguirse el procedimiento indicado en el punto uno de ésta circular.
11. En caso de remate extra-judicial de un bien dado en fideicomiso, deberá presentarse al registro una escritura pública donde comparezcan el fiduciario y el adquirente, y cancelar los derechos de registro, timbres e impuestos de traspaso que correspondan.

Rige a partir de su publicación. Publíquese de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley Nº 8220 del 4 de marzo del 2002.

Msc. Óscar Rodríguez Sánchez, Director.—1 vez.—O. C. 10-0001.—Solicitud Nº 43895.—C-68020.—(IN2010030312).

PUBLICADA EN LA GACETA Nº 75 DE 20 ABRIL 2010

## DIRECTRIZ RIM-DIR-002-2010

**DE:** Msc. Oscar Rodríguez Sánchez

DIRECCIÓN REGISTRO INMOBILIARIO

**PARA:** Subdirección Registral, Coordinación Registral Inmobiliaria, Jefes de Registradores, Registradores, Departamento Legal, Dirección de Regionales, Biblioteca.

**ASUNTO:** ACLARACIÓN A DIRECTRIZ RIM-DIR-001-2010

**FECHA:** 31 DE MAYO DEL 2010-06-16

**FIRMA:**

---

Con el fin de mejorar los procedimientos y no entorpecer el tráfico inmobiliario, en concordancia con la circular, emitida por la Superintendencia General de Entidades Financieras, identificada como SUGEF 010-2010 en fecha 03 de mayo del 2010, respecto a la inscripción de Fiduciarios en dicha entidad, se dispone:

Se adiciona el punto uno de la directriz RIM-DIR-001-2010, con un segundo párrafo en el siguiente sentido:

“En los casos de fideicomisos constituidos de conformidad con lo que establece el artículo 648 del Código de Comercio y limitados a la función que establece dicho artículo, **EL notario deberá dar fe con vista en el contrato de fideicomiso, que el mismo es de garantía o si es de otro tipo de fideicomiso que el fiduciario no se encuentra sujeto a la administración de recursos o regencia de recursos financieros y por lo tanto no requiere su inscripción como tal ante la SUGEF.**”

Lo anterior de conformidad en lo dispuesto por los criterios registrales emitidos por la Dirección General DGRN-004-2010 y DGRN-006-2010.

En todo lo demás se mantiene vigente la directriz emitida.