

CIRCULAR RIM-007-2015

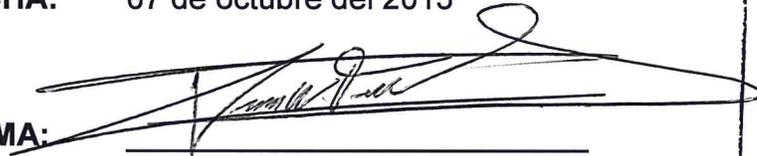
DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica,
Jefes de Registradores, Registradores y Biblioteca.

ASUNTO: Carácter de inscribibles de los contratos de adjudicación de tierras
del INDER

FECHA: 07 de octubre del 2015

FIRMA:



Con ocasión de la promulgación del **Decreto Ejecutivo N° 38978-JP**, publicado en La Gaceta N° 87 del 7 de mayo de 2015, el Poder Ejecutivo dispuso reglamentar la aplicación de los alcances del artículo 172 *in fine*, de la Ley de Tierras y Colonización (N° 2825 de 14 de octubre de 1961), con el propósito de inscribir registralmente la asignación de tierras que realiza el INDER en favor de sus beneficiarios, mediante la presentación de una certificación debidamente autenticada, en la cual conste el contrato de adjudicación de la respectiva parcela.

Esta forma de presentar la rogación por medio de la cual se solicita la inscripción del respectivo traspaso, se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 450 del Código Civil, el cual establece como uno de los mecanismos para la inscripción de títulos registrables, aquel documento expresamente autorizado por ley para tal efecto.

En razón de lo anterior y de conformidad con los alcances de los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emite la siguiente disposición de carácter administrativo para una adecuada y normalizada aplicación de lo dispuesto por el artículo 172 *in fine* de la Ley N° 2825, así como por el Decreto Ejecutivo N° 38978-JP:

1.- Por disposición de los artículos 65 y 172 de la Ley N° 2825 en relación con el numeral 450 del Código Civil, el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) está facultado para presentar las solicitudes de inscripción de traspasos a **título oneroso** de inmuebles de su propiedad, por medio de una certificación del contrato por el cual se llevó a cabo la adjudicación de un inmueble de su propiedad en favor de los respectivos beneficiarios. Este tipo de documentos solo podrán indicar lotes o parcelas debidamente individualizados e inscritos como fincas independientes.

2.- Al ser este tipo de documento diferente a un testimonio de escritura pública, este no deberá venir impreso en papel de seguridad notarial, pero sí deberá traer adherida la respectiva boleta de seguridad, misma que debe ser de aquellas asignadas al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) o a su antecesor Instituto de Desarrollo Agrario (IDA).

3.- Por lo demás, deberá el documento en cuestión cumplir con los restantes requisitos que el marco de calificación registral exige a efecto de ser procedente la inscripción de los actos o contratos en él contenidos (por ejemplo pero no limitado a ello: número de finca, su descripción completa, número de plano catastrado, precio y forma de pago –**incluida la hipoteca**-, gravámenes, limitaciones y su plazo, restricciones, condiciones, etc., según dispone el artículo 3 del Decreto Ejecutivo de cita). Asimismo, deberá el documento indicar expresamente el número de acuerdo de Junta Directiva del INDER, por medio del cual se dispuso la adjudicación del predio al que se alude.

4.-Será responsabilidad absoluta de la Junta Administrativa del INDER, el determinar quién o quiénes de sus funcionarios son los jurídicamente autorizados, además de la propia Secretaría General de dicha Junta, para certificar los contratos de adjudicación debidamente autenticados.

Para los efectos del Registro Inmobiliario, bastará con que el documento en cuestión (certificación del contrato de adjudicación) tenga adherida una boleta de seguridad vigente, de aquellas asignadas al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) o a su antecesor Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), para que sea procedente su calificación y posterior inscripción en caso de ser jurídicamente procedente.

5- Finalmente, de conformidad con lo dispuesto por el punto J) de la Circular RIM-023-2012 modificada por la Circular RIM-06-2015, los actos o contratos contenidos dentro de los documentos relativos a la adjudicación de tierras propiedad del INDER a favor de sus beneficiarios, estarán totalmente exentos del pago de todo tipo de tributos y cargas fiscales.