

**CIRCULAR DRI-008-2018**

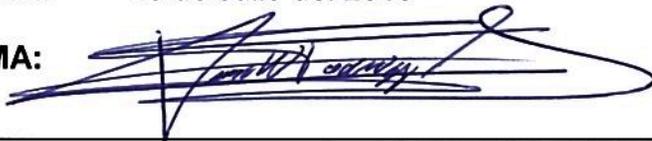
**DE:** MSc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director del Registro Inmobiliario

**PARA:** Subdirección Registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Oficina de Normalización Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Biblioteca Institucional.

**ASUNTO:** Aplicación en el ámbito registral de la Ley 9580, Ley que reforma los artículos 43 y 47 del Código de Familia

**FECHA:** 26 de Julio del 2018

**FIRMA:**



Con ocasión de la promulgación de la Ley 9580 denominada "*Reforma de los Artículos 43 y 47 de la Ley 5476, Código de Familia, de 21 de Diciembre de 1973, Ley para ampliar la protección del patrimonio familiar*" que fuera publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 133 del lunes 23 de julio del 2018; y que rige a partir de la misma fecha de su publicación, se produce una ampliación en cuanto a la determinación de los beneficiarios a los cuales un titular registral puede proteger mediante dicha afectación.

En virtud de la reforma efectuada, indican los artículos 43 y 47 del Código de Familia lo siguiente:

*Artículo 43- Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal.*

*La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. Asimismo, a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:*

*a) Que pertenezcan al grupo familiar.*

*b) Habiten en el inmueble.*

*c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.*

*Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.*

(El texto resaltado en negrita corresponde a la reforma efectuada)

Por su parte, la versión reformada del artículo 47 del Código de rito indica:

*Artículo 47.- (Cesación de la afectación). La afectación cesará:*

*a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho.*

*b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica.*

*c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho.*

*ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias.*

*d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario.*

(El texto resaltado en negrita corresponde a la reforma efectuada)

En razón de lo anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 incisos f) y g) del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emiten las siguientes disposiciones de carácter administrativo, para una adecuada y normalizada aplicación en el ámbito registral inmobiliario de lo dispuesto por la Ley 9580:

**PRIMERO:** La normativa ahora reformada establece la posibilidad de realizar la afectación a favor de hijos mayores de edad que requieran alimentos. Esto debe ser relacionado con el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia que establece que existe obligación de proporcionar alimentos a los hijos que no hayan terminado los estudios para adquirir una profesión u oficio, mientras no sobrepasen los veinticinco

años de edad y obtengan buenos rendimientos con una carga académica razonable. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. El registrador incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "HIJO".

**SEGUNDO:** La normativa ahora reformada establece además la posibilidad de realizar la afectación a favor de personas adultas que no puedan satisfacer por sus propios medios sus necesidades básicas, y que además cumplan con la totalidad de las siguientes tres condiciones: a) que pertenezcan al grupo familiar, b) que habiten en el inmueble y c) que presenten alguna discapacidad o se encuentren en la vejez. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. El registrador incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "A FAVOR".

**TERCERO:** En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, no se requerirá la dación de fe indicada en los dos puntos anteriores de la presente circula, ya que son las entidades autorizadas quienes deben velar por el cumplimiento de lo establecido en la normativa y la correcta asignación tanto de los recursos como de los beneficiarios. Bastará que el notario indique el parentesco o relación existentes entre el titular y beneficiario.

**CUARTO:** Establece el inciso b) del artículo 47 del Código de Familia que para proceder a la cancelación de la afectación, cuando existen como beneficiarios hijos mayores, debe haber cesado la obligación alimentaria. Por lo anterior, en caso de que el beneficiario sea mayor a los 25 años de edad, puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y el registrador verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga los 25 años cumplidos.

**QUINTO:** En los casos en que la afectación a habitación familiar incluye como beneficiarios a hijos, menores o mayores de edad que requieren alimentos, es deber del registrador verificar que aún no hayan cumplidos los 25 años de edad que establece el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. Caso contrario, deberá el registrador, de forma oficiosa, proceder a la cancelación de la habitación, o bien a la exclusión de la parte que ya no goza del beneficio por disposición de ley. De igual forma se procederá en el caso de que el beneficiario haya fallecido, sin importar la causa por la cual fue constituida la afectación a su favor. Todo lo anterior en los

casos en los cuales el documento presentado para su inscripción, requiera tutelar el derecho del beneficiario inscrito (por ejemplo en compraventas e hipotecas).

**SEXTO:** Asimismo establece que en caso de existir una afectación a favor de personas con discapacidad o adultos mayores, es procedente la cancelación cuando ha sido superada la situación de dependencia económica. En ambos casos, se requiere la comparecencia del beneficiario, o en su defecto, la comparecencia del titular registral del inmueble debidamente autorizado por una resolución judicial que le faculte para solicitar la cancelación; de lo cual deberá dar fe el notario indicando la hora y fecha de emisión de la misma, el número de expediente judicial y el Juzgado respectivo. Es procedente igualmente, la cancelación de la afectación a habitación familiar por mandamiento o ejecutoria judicial.

**SETIMO:** Es procedente la inscripción de afectaciones a habitación familiar, en los casos indicados en los puntos primero y segundo de la presente Circular, únicamente cuando la fecha de otorgamiento de la escritura pública sea posterior a la entrada en vigencia de la Ley 9580, sea el 24 de julio del 2018; ya que los otorgamientos de fecha anterior en los cuales se pretendiera inscribir como beneficiarios a personas que la ley no les daba tal condición, son nulos conforme a lo dispuesto en el artículo 7 inciso d) del Código Notarial, que es Ley 7764.