

**CIRCULAR**

**DRI-010-2019**

**DE:** MSc. Oscar Rodríguez Sánchez

**Director Registro Inmobiliario**

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

**ASUNTO:** Inscripción de adjudicaciones por concepto de ejecuciones extrajudiciales derivadas de la ejecución de contratos de fideicomiso.

**FECHA:** 29 de julio del 2019

**FIRMA:**

---

El párrafo segundo del artículo 648 del Código de Comercio establece la posibilidad de que el fiduciario proceda a la venta o remate de bienes en caso de incumplimiento, de conformidad con las estipulaciones que sobre el particular consten en el contrato de fideicomiso.

Es usual que ingresen a la corriente registral documentos en los cuales se procede por parte del fiduciario como titular de un bien inscrito en tal condición, a la venta o adjudicaciones extrajudiciales de bienes amparado en lo que establece dicha normativa.

Considerando que dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el artículo 8 incisos f) y g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se encuentra la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados; y que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración; se emite la presente Circular en los siguientes términos:

**PRIMERO:** En los casos en los cuales ingresen documentos en los que comparezca el fiduciario como titular de un bien inscrito y se proceda a la adjudicación extrajudicial del bien, en virtud de la ejecución del contrato de fideicomiso; debe asimismo comparecer el adjudicatario del derecho real ejecutado e indicarse expresamente el valor de la transacción. En estos casos, una vez superado el marco de calificación, el registrador debe inscribir dicho traspaso como una adjudicación extrajudicial, sin que sea menester consignar como defecto que deba indicarse de un título traslativo de dominio.

**SEGUNDO:** Considerando que cada fideicomiso consta con sus propias reglas de ejecución y que este Registro inscribe únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria, al no existir una calificación previa del contrato de fideicomiso, ni ser la presentación del mismo requisito para la inscripción del traspaso, no es parte del marco de calificación verificar si se cumplen los requisitos de la adjudicación extrajudicial en cuanto a publicaciones, plazos y demás aspectos que son de entera responsabilidad del fiduciario.

**TERCERO:** En los casos en los cuales ingresen documentos en los que comparezca el fiduciario como titular de un bien inscrito y se proceda a la adjudicación extrajudicial del bien, en virtud de la ejecución del contrato de fideicomiso, y el documento indique expresamente la existencia de un título traslativo de dominio (compraventa, donación, dación en pago, permuta, entre otros) debe procederse a su inscripción bajo el título traslativo que el documento indique, debiendo constar claramente la estimación o precio, según corresponda.

**TERCERO:** Todos los tributos deben ser cobrados en la forma usual, cotejando el mayor monto existente entre lo que indique el documento y el valor fiscal registrado del bien. Lo anterior salvo que existan exenciones establecidas por ley o bien para los casos en los cuales intervienen entidades bancarias, conforme ha sido dispuesto en la Circular DRI-002-2019 del 28 de enero del 2019.

Rige a partir de su firma.