

CIRCULAR DRI-013-2017

DE: Licda. Flory Pacheco Sánchez
Directora a. i.

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

ASUNTO: Aplicación registral de los alcances de la Ley N° 9409 y su
Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 40531-MAG.

FECHA: 16 de agosto de 2017

FIRMA:



Con ocasión de la promulgación del **Decreto Ejecutivo N° 40531-MAG**, publicado en La Gaceta Digital en el Alcance 195 de fecha 10 de agosto de 2017, empieza a correr el plazo dispuesto por el artículo 1° de la Ley N° 9409 "Autorización al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) para que condone las deudas adquiridas antes del 31 de diciembre de 2005 con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) por el otorgamiento de tierras", para llevar a cabo las condonaciones de deudas dispuestas en esa normativa.

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 la Ley N° 9409 y su Reglamento dictado mediante Decreto Ejecutivo N° 40531-MAG:

1.- PERÍODO DE VIGENCIA: Desde el 10 de agosto de 2017 y hasta el 10 de agosto de 2019, la Junta Directiva del INDER podrá autorizar mediante acuerdo, la condonación total o parcial de deudas pendientes de pago por concepto de capital, intereses corrientes y moratorios, así como pólizas, derivados de la asignación a

título oneroso de predios otorgados antes del 31 de diciembre de 2005, sin importar si su fecha de inscripción es posterior a esa data. Serán beneficiarios de esta condonación, tanto los adjudicatarios personas físicas como jurídicas.

En razón de lo dicho, la fecha del acuerdo de Junta Directiva que aprueba la condonación total o parcial de deuda y que sirve de base para la cancelación total o modificación de hipoteca, deberá haber sido tomado dentro del rango de fechas indicado, aspecto este que deber ser valorado y calificado por los registradores.

2.- FORMAS DE ROGACIÓN: La condonación total de deuda y por lo tanto la correspondiente cancelación de la hipoteca por medio de la cual se garantiza, deberá ser presentada a la corriente registral **únicamente mediante exhorto**, dentro de cuyo texto debe citarse el correspondiente acuerdo de Junta Directiva del INDER, el cual debe respetar el rango de fecha indicado en el punto anterior.

Por su parte, la condonación parcial permitida por la Ley N° 9409, deberá ser otorgada mediante escritura pública. Dentro del texto del testimonio que se presente para su trámite deberá el notario dar fe del acuerdo de Junta Directiva del INDER, el cual debe respetar el rango de fecha indicado en el punto anterior.

Para poder modificar un asiento hipotecario este debe encontrarse vigente (artículo 464 Código Civil), por lo que el registrador deberá verificar este hecho como parte del marco de calificación, toda vez que la Ley N° 9409 no hace alusión a ningún tratamiento privilegiado en este sentido. Para llevar a cabo esta rogación, necesariamente deberán comparecer ante el notario público un representante del INDER con facultades suficientes para el otorgamiento del acto (acreedor), así como el o los deudores del crédito garantizado con hipoteca y el respectivo titular del inmueble. Estos comparecientes serán quienes soliciten las modificaciones del asiento hipotecario en lo que el correspondiente acuerdo de Junta Directiva del INDER autorice.

3.- PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES: Siendo que del texto de la Ley N° 9409 no colige ningún tipo de exoneración de pago de timbres, tanto para la cancelación de hipoteca (condonación total de deuda) como para la modificación de su asiento correspondiente (condonación parcial de deuda), se deberán pagar derechos y timbres según los alcances de la rogación efectuada.

Se considera que estas operaciones no están exoneradas de pago, toda vez que no se configura la hipótesis contenida dentro del numeral 59 de la Ley N° 9036 "Transformación del Instituto de Desarrollo Rural (IDA) en el Instituto de Desarrollo Agrario (INDER), relativa a la asignación de tierras. La forma de rogación mediante exhorto para la cancelación total de hipoteca, no constituye en sí misma una exoneración del pago de timbres correspondientes.

4.- ASPECTOS GENERALES: La valoración de todos los aspectos relativos a la aplicación de la condonación, sea esta total o parcial, si se tiene derecho o no o si resulta procedente su otorgamiento, resultan ser de exclusiva responsabilidad de los funcionarios del INDER, así como de aquel encargado de la emisión de exhortos o el notario público que corresponda, de tal forma que lo no regulado en los puntos anteriores, se encuentra fuera del marco de calificación del respectivo documento.