

CIRCULAR RIM-023-2012

DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez

Director

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

ASUNTO: Aplicación de los alcances de la Ley N° 9036 “Transformación de Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER)”.

FECHA: 28 de noviembre de 2012

FIRMA: _____

Con ocasión de la promulgación de la Ley N° 9036 “Transformación de Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER)”, cuya entrada en vigencia rige a partir del 29 de noviembre de 2012, es menester hacer mención y establecer las formas y criterios de aplicación de las disposiciones novedosas contenidas en ese cuerpo legal. Resulta de importancia desde un punto de vista general, indicar que la ley aludida deja vigente la Ley de Tierras y Colonización (N° 2825); más no así la Ley del IDA (N° 6735), salvo en lo que de manera expresa se indique.

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 emiten las siguientes disposiciones de carácter administrativo, para una adecuada y normalizada aplicación de los alcances de la Ley referida:

A.- TRANSFORMACIÓN DEL IDA EN EL INDER (artículos 14, 83 y 84): Desde la publicación de la Ley de marras y con mayor efecto a partir de su entrada en vigencia, toda mención que hagan las leyes o reglamentos o disposiciones

administrativas relativas al IDA, se leerán y entenderán como referidas al INDER. En este sentido, todos los bienes inmuebles o derechos reales inscritos a favor del IDA, al igual que todas las obligaciones contraídas por este instituto, se entenderán como propiedad o asumidas por el INDER.

B.- INSCRIPCIÓN DE TRÁMITES MEDIANTE EXHORTO (incisos d) del artículo 17 y a) del artículo 85): Se mantienen los alcances actuales en cuanto a aquellos actos que pueden ser rogados para su inscripción por parte del INDER; a saber:

1) La anotación de la apertura de un procedimiento administrativo en procura de anular el otorgamiento de un título (conforme artículos 66 y 67 Ley de Tierras y Colonización.

2) La resolución final que con respecto a un procedimiento administrativo de anulación del otorgamiento de un título dicte la Junta Directiva del INDER (artículo 17.d).

3) La solicitud de inscripción **a nombre del INDER**, de tierras adquiridas por el IDA y que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 9036 no se encontraban a nombre de este instituto ya transformado (artículo 85.a).

C.- LIMITACIONES (inciso b) del artículo 55, artículo 66 y artículo 71): La Ley de cita establece tres tipos de limitaciones; a saber:

1) En cuanto al **ARRENDAMIENTO** de las tierras propias del INDER (art. 50), así como de aquellas de otras entidades públicas o municipalidades, que sean aptas para el desarrollo rural y que no estén en uso (art. 52). Se establece como plazo común, una duración de CINCO AÑOS prorrogables para los arrendamientos; bajo el entendido, de que el INDER puede otorgarlo por plazos mayores o menores. EL REGISTRADOR DEBE DIGITAR INICIO Y FIN DEL PLAZO (inicia en fecha de otorgamiento y finaliza según el plazo que al efecto establezca el documento).

2) Una vez otorgado el **TÍTULO DE PROPIEDAD** (asignación de tierra), se establecen las LIMITACIONES por un período de QUINCE AÑOS (artículo 66), contados a partir del acto de asignación, las cuales se refieren a que no puede traspasar el dominio, gravar, arrendar o subdividir el predio, sin la **autorización previa** por parte del INDER, y que todas las obligaciones con este instituto estén canceladas (en lo que al Registro Inmobiliario respecta, estas obligaciones se refieren a hipotecas otorgadas a favor del INDER).

Cualquier documento que se presente sin que cuente con el respectivo REFRENDO referido a la autorización previa, se tendrá como **absolutamente NULO** y por tanto se cancelará su asiento de presentación.

3) Dispone el artículo 71 de la Ley INDER, una **LIMITACIÓN PERMANENTE**, definida como “**PROPIEDAD SOCIAL INDIVISIBLE**”, sobre aquellos títulos de propiedad sobre inmuebles que otorgue el INDER bajo la modalidad de **ASIGNACIÓN COLECTIVA**; esto es (de conformidad con los artículos 58 y 61), a personas jurídicas referidas como organizaciones productivas o de servicio (siendo prioritarias las cooperativas y organizaciones sociales de base y de integración). En estos inmuebles queda expresamente prohibida su fraccionamiento o división de manera permanente.

Esta limitación permanente a la propiedad, se dispuso con base en una votación calificada a la hora de promulgar esta Ley en la Asamblea Legislativa, habiéndose aprobado por no menos de dos terceras partes de la totalidad de sus miembros, tal y como lo dispone el párrafo segundo del artículo 45 de la Constitución Política.

A la hora de su constitución, el documento respectivo deberá indicar de manera expresa el hecho de estarse concediendo una “**ASIGNACIÓN COLECTIVA**”, y en razón de la cual el inmueble otorgado queda establecido como una “**PROPIEDAD SOCIAL INDIVISIBLE**”.

D.- COBRO DEL TIMBRE AGRARIO (artículo 37 de la Ley): La Ley aludida modifica el artículo 35 de la Ley del IDA (Nº 6735), la cual a su vez reforma varios artículos de la Ley 5792 (Crea Timbre Agrario e impuesto a consumo de cigarrillos y bebidas), que para los efectos propios de la actividad registral se resume así:

1) EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO: Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil colones (¢1.000,00) o fracción menor de conformidad con la estimación del contrato; entendida esta como, el resultado de multiplicar el monto a pagar por mensualidad o período de tiempo que al efecto se establezca para los pagos periódicos, multiplicado por la totalidad del plazo del arrendamiento.

2) PRIMERAS INSCRIPCIONES DE TÍTULOS Y RECTIFICACIONES DE MEDIDA EN AUMENTO: Para ambos casos, si la estimación del predio a inscribir o del área a rectificar sea menor o igual a CINCO MILLONES DE COLONES (¢5.000.000,00) pagará DOS MIL COLONES EN TIMBRE AGRARIO. Si por el contrario la estimación es mayor a los cinco millones de colones, pagará **SOBRE EL EXCESO** a razón de UN COLÓN VEINTICINCO CÉNTIMOS (¢1,25) por cada mil colones o fracción menor.

3) TRASPASOS DE INMUEBLES: En cuanto a los movimientos registrales que involucren traspaso de un bien inmueble, se establece una diferenciación en cuanto a si el inmueble está destinado o no a **VIVIENDA**. Para tales efectos, los registradores deberán atenerse a lo que establezca la **naturaleza** del inmueble a

traspasar, siendo que deberá indicar expresamente estar el inmueble dedicado a tal fin; o en su defecto, que de la publicidad registral se desprenda que el inmueble está afecto a HABITACIÓN FAMILIAR.

Se aclara que si en un mismo instrumento se rectifica la naturaleza al terreno, de tal forma que se le asigne o vincule su dedicación a vivienda, el traspaso será objeto del beneficio que en ese sentido contempla la reforma hecha por la Ley del INDER (el documento deberá cancelar los correspondientes Derechos de Registro por la rectificación de naturaleza). Se detallan a continuación los casos:

i) INMUEBLE QUE NO SE DESTINE A VIVIENDA: Deberá pagar un importe equivalente a UN COLÓN CINCUENTA CÉNTIMOS (¢1,50) por cada mil colones o fracción menor de lo que resulte ser el valor mayor entre la estimación y el valor fiscal del inmueble.

ii) INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA: Para estos casos, se establecen los siguientes parámetros:

- Si el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) es menor o igual al monto establecido por el BANHVI para las operaciones consideradas de interés social (actualmente establecido en la suma de ¢52.547.000,00), pagará un importe de UN COLÓN (¢1,00) por cada mil colones o fracción menor.
- Si el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) es mayor al monto establecido por el BANHVI para las operaciones consideradas de interés social, pero menor o igual al monto definido por el inciso a) del artículo 6 de la Ley N° 8683 (Impuesto solidario para el fortalecimiento del programas de vivienda, actualmente establecido en la suma de ¢111.000.000,00), pagará un importe de UN COLÓN VEINTICINCO CÉNTIMOS (¢1,25) por cada mil colones o fracción menor.
- Para los casos en que el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) sea mayor al extremo superior indicado en el punto inmediato anterior (actualmente ¢111.000.000,00), pagará como si se tratara de un inmueble no destinado a vivienda (¢1,50 por cada mil o fracción menor).

Se aclara que los montos indicados son objeto de **actualización anual**, por lo que se les estaría indicando de manera oportuna y adecuada los cambios respectivos.

4) HIPOTECAS: En los documentos en que se solicite la inscripción de hipotecas comunes o de cédulas, se pagará un importe equivalente a UN COLÓN

CINCUENTA CÉNTIMOS (¢1,50) por cada mil colones o fracción menor del monto de la hipoteca a constituir. Se establece como SALVEDAD, el caso en que la hipoteca se constituya para garantizar la totalidad o parte del precio de la venta del inmueble que se traspase en el mismo acto; en cuyo caso, **estará EXENTO del pago de este timbre la constitución de la respectiva hipoteca.** En estos casos deberá indicarse expresamente en el documento dicha finalidad en cuanto a la hipoteca.

Se establece asimismo que, en caso de darse EL REMATE de la finca, como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que en ella pesa, DEBERÁ PAGARSE el importe correspondiente por el timbre agrario dejado de pagar al momento de su inscripción y según el monto referido supra para la constitución de hipotecas.

E.- RECTIFICACIÓN DE MEDIDA DE FINCAS DEL INDER (inciso e) artículo 85): Se establece para el INDER la posibilidad de rectificar la medida de los inmuebles inscritos a su nombre, SIN SUJECCIÓN a los procedimientos establecidos por el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias; en el entendido de que, si la rectificación de medida supera los límites que al efecto establece el numeral 13 del mismo cuerpo legal, NO REQUERIRÁ del trámite judicial correspondiente.

F.- TRASPASO DE FINCAS CON LIMITACIONES VENCIDAS (artículo 66): Una vez consolidado el derecho de propiedad sobre un inmueble asignado por el INDER, en razón del vencimiento del plazo de las limitaciones impuestas al efecto y al haber cancelado su titular todas las obligaciones con este instituto, deberá su propietario previo a traspasarlo, ofrecérselo al INDER como su primera opción para la compra.

G. SUCESIÓN O CESIÓN DE BIENES CON LIMITACIONES INDER (artículos 68 y 70): En caso de fallecimiento de un asignatario persona física de un inmueble afecto a las limitaciones del INDER, para efectos de inscribir el correspondiente documento donde se disponga quién(es) hereda(n) esta parcela, deberá existir constancia de la HOMOLOGACIÓN dada por el INDER del convenio al que llegaron los herederos; luego de lo cual, un JUEZ deberá homologar este acuerdo dentro del proceso sucesorio abierto al efecto. Nótese que se está en presencia de un tipo especial de proceso sucesorio; el cual dispone por ley, que SOLO PUEDE SER DEL CONOCIMIENTO DE UN JUEZ (no así de notario público).

Si se presenta un documento haciendo referencia a este aspecto, sin que se indique expresamente el hecho de que el INDER otorgó la respectiva homologación, deberá consignarse **como defecto**, y no se cancelará su asiento de presentación.

Para el caso de la disolución o fenecimiento de un asignatario persona jurídica de un inmueble afecto a limitaciones INDER, la CESIÓN la hará de manera directa el INDER en aquella(s) persona(s) jurídicas que determine.

H.- INDIVISIBILIDAD DE LA TIERRA DADA BAJO MODALIDAD “ASIGNACIÓN COLECTIVA” (artículo 71): Al darse una declaración de **INTERÉS PÚBLICO** en cuanto a la indivisibilidad de las tierras asignadas bajo la modalidad de “ASIGNACIÓN COLECTIVA” (artículo 61), se dispuso como una limitación permanente al derecho de propiedad (por votación de dos tercios del total de miembros de la Asamblea Legislativa), la INDIVISIBILIDAD de los inmuebles otorgados bajo esta condición. Esto conlleva que a aquellos inmuebles dados bajo modalidad de cita, **NO PODRÁN SER FRACCIONADOS O DIVIDIDOS**.

Si un documento se presenta solicitando el fraccionamiento o división de un inmueble con estas limitaciones, **NO** deberá provocar la cancelación de su asiento de presentación; sino más bien, la indicación del correspondiente defecto.

I.- TRATO PREFERENCIAL EN LA VENTA DE INMUEBLES DEL ESTADO CON APTITUD PARA EL DESARROLLO RURAL (artículo 44): A efecto de dar debido cumplimiento a los alcances del artículo 44 de la Ley INDER; esto es, la obligación de ofrecer al INDER con preferencia sobre otros compradores, aquellas “fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural y el fomento agrícola”, propiedad de las entidades del Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos.

No será sino hasta la emisión del correspondiente Reglamento a la Ley INDER, que puedan darse los respectivos parámetros para la calificación de estos inmuebles; ya que de otra forma, no cuenta el Registro Inmobiliario con elementos objetivos que le permitan determinar la aptitud indicada por el artículo 44.

En razón de lo dicho y de los alcances de la Ley INDER, **SE DEJA SIN EFECTO** la Circular Registral-DRP-18-2002, de fecha 19 de octubre de 2003.

J.- EXONERACIONES DE PAGO (inciso e) del artículo 17): De conformidad con la literalidad del inciso e) del artículo 17 de la Ley INDER, este instituto gozará de exoneración del pago de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales directas o indirectas, nacionales o municipales; por lo que, para efectos de este Registro, se dispone lo siguiente:

1) Todas las **hipotecas** en que aparezca el INDER como acreedor se **deberán pagar** todos los timbres y derechos de Registro correspondientes; en las que intervenga como deudor, estará exento de todo pago.

2) En los documentos en los que participe el INDER que se refieran a **traspasos** así como **arrendamientos sujetos a inscripción registral**, estarán exonerados **en la parte proporcional que le corresponde a este instituto**, del pago de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso.

Finalmente se aclara que todos los alcances de la Ley INDER, así como de la presente Circular, se aplicarán para los documentos que se otorguen a partir del 29 de noviembre de 2012.