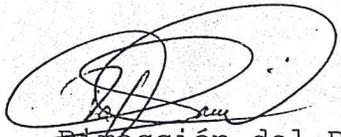


CIRCULAR D.R.P. 46-95



DE:  Dirección del Registro Público.

PARA: Registradores (propiedad y mercantil), Certificadores,
Departamentos: Diario y Asesoría Jurídica
Registral.

MOTIVO: Modificaciones aprobadas por la Ley Orgánica del
Banco Central de Costa Rica, No.7558.

FECHA: 20 de diciembre de 1995.

Se les comunica, que de acuerdo con la Ley No. 7558, Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, que fue publicada en el Alcance No. 55 a la Gaceta No. 225, del día 27 de noviembre último, se hicieron varias reformas, modificaciones y derogaciones a distintas leyes de uso registral, por lo cual, se hace una recopilación en cuanto a la transcripción de las mismas, a efecto de que sean aplicadas en los quehaceres que les competen.

Dicha normativa rige y es de aplicación, a partir del 27 de noviembre de 1995.

PRIMERO:

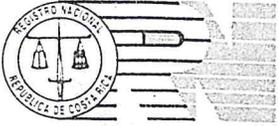
Se transcriben los artículos 48 y 49:

Artículo 48.- Valor comercial efectivo.

"Los actos, contratos y obligaciones en moneda extranjera serán válidos; eficaces y exigibles; pero podrán ser pagados a opción del deudor, en colones computados según el valor comercial efectivo que, a la fecha del pago, tuviera la moneda extranjera adeudada. Se entenderá como valor comercial el tipo de cambio promedio calculado por el Banco Central de Costa Rica, para las operaciones del mercado cambiario, donde no existan restricciones para la compra o venta de divisas. El Banco Central deberá hacer del conocimiento público, la metodología aplicada en dicho cálculo".

Artículo 49.- Pagos en moneda extranjera.

"Como excepción a lo dispuesto en el artículo anterior, podrán pactarse en moneda extranjera y, en tales casos, deberán pagarse en ella:



- a) Las obligaciones y los contratos que deban ser pagados desde Costa Rica en el extranjero y viceversa.
- b)...
- c) Las operaciones y obligaciones efectuadas en moneda extranjera con recursos provenientes del extranjero.
- d) Los avales y las garantías de pago de préstamos de dinero, desembolsados en monedas extranjeras, con recursos provenientes del extranjero.
- e)...
- f)...
- g)...
- h)...
- i)...
- j) Los préstamos desembolsados en moneda extranjera, por las instituciones supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con los recursos provenientes de las operaciones mencionadas en los incisos c), h) e i) de este artículo.

Respecto a estos dos artículos, cabe indicar que de conformidad con el artículo 170 de la referida Ley (No. 7558), quedan derogadas la Ley de la Moneda, No. 1367 de 19 de octubre de 1951 y la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y sus reformas, No. 1552 del 23 de abril de 1953.

SEGUNDO: Intervención administrativa de la Superintendencia en las entidades financieras bajo su fiscalización.

De acuerdo con el artículo 115 de dicha Ley, se crea la Superintendencia General de Entidades Financieras, denominada en dicha Ley como la Superintendencia, la cual es la encargada de fiscalizar a la entidades financieras del país, -(las que realizan intermediación financiera: captación de recursos financieros del público, en forma habitual)-. Según el artículo 116 de esa Ley, únicamente pueden realizar intermediación financiera en el país, las entidades públicas o privadas, expresamente autorizadas por ley para ello ... previa autorización de la Superintendencia. El artículo 117, indica entre otras cosas, que los organismos fiscalizados por la Superintendencia son: " los bancos públicos y privados, las empresas financieras no bancarias, las mutuales de ahorro y préstamo, las cooperativas de ahorro y crédito y las asociaciones solidaristas. Además, toda otra entidad autorizada por ley para realizar intermediación financiera..."

En lo que se refiere a las potestades del Consejo Directivo de la Superintendencia, éste fijará el plazo de la intervención de la sociedad financiera y podrá disponer, de inmediato, la toma de posesión de los bienes de la entidad intervenida, con el fin de poder administrarlos en la forma que más convenga a los intereses del establecimiento y de sus ahorrantes e inversionistas.



Los interventores designados por el Consejo Directivo tendrán, en la forma en que éste lo disponga, la representación judicial y extrajudicial de la entidad intervenida, con las mismas facultades que ostentaban los anteriores administradores y órganos directivos..." (artículo 139, inciso c) de la Ley en cuestión)

TERCERO: Reglas para la intervención. Representación judicial y extrajudicial de la entidad. Inembargabilidad de las entidades.

"La representación judicial y extrajudicial de la entidad, en la forma acordada por el Consejo Directivo, se acreditará mediante la publicación del acuerdo respectivo en el Diario Oficial. Además, el Consejo Directivo ordenará dar aviso de inmediato al Registro Mercantil para que, de oficio, practique los asientos registrales que correspondan.

Mientras dure el estado de intervención, ningún bien de la entidad intervenida podrá ser embargado ni rematado; tampoco podrá ser declarado ningún procedimiento concursal contra ella.

La intervención no podrá exceder de un año. Treinta días naturales antes de vencer el plazo por el que se haya ordenado la intervención, el Consejo Directivo deberá decidir, previa consulta a los interventores designados, si permite a la entidad continuar con sus operaciones o si solicita, al juez competente la liquidación o quiebra.

Las entidades sujetas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras, no estarán sujetas a los procedimientos de administración por intervención judicial o a convenios preventivos, sino exclusivamente a los previstos en esta ley. (Doctrina del artículo 140, incisos b), c), d) y g)).

CUARTO: Denominaciones de las empresas.

"Sólo las empresas que formen parte de un grupo financiero registrado ante el órgano supervisor correspondiente, podrán utilizar denominaciones iguales o semejantes a las usadas por otras entidades financieras, actuar de manera conjunta, ofrecer servicios complementarios o presentarse como parte de un mismo grupo financiero. Lo anterior sin perjuicio de las limitaciones previstas en la ley en cuanto al uso de ciertas denominaciones como "banco", "financiera" u otras semejantes ." (artículo 143).

QUINTO: Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

Mediante la promulgación de la Ley No. 7558, se reforman algunos artículos de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional,



No. 1644 del 26 de setiembre de 1953 y sus reformas. En lo que a materia registral interesa, se reforman los artículos 72, 141 y 152, quedando como siguen:

Artículo 72:

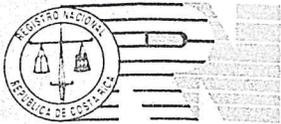
"Los bienes y valores que fueren transferidos a un banco en pago de obligaciones a su favor, o que le fueren adjudicados en remates judiciales, deberán ser vendidos dentro de un plazo máximo de dos años, contado desde el día de su adjudicación. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Superintendente General de Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud del banco respectivo. En este caso, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el ciento por ciento (100%) del valor del bien. La venta de esos bienes podrá efectuarse con fundamento en avalúos de peritos de la misma institución bancaria, debiendo considerarse dicha venta como parte de la actividad ordinaria del ente. Las ventas de bienes y valores que hicieren los bancos, estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 1068 del Código Civil." (Lo resaltado no es del original).

Artículo 141:

"Los bancos privados deberán, necesariamente, constituirse como sociedades anónimas o como uniones o federaciones cooperativas, con arreglo a las normas legales que rigen a tales entes, en cuanto no estuvieren especialmente modificadas por la presente ley. Los bancos cooperativos funcionarán conforme lo establece el Capítulo V de este Título. Se autoriza a las asambleas de los bancos cooperativos para transformarlos en sociedades anónimas, manteniendo su carácter de banco. Todos los activos y pasivos se traspasarán a la nueva entidad y los socios trasladarán sus aportaciones de capital a éste, en pago de sus nuevos aportes. Los traspasos serán autorizados por el Superintendente, con su firma, y una vez realizados el Registro de Cooperativas inscribirá la disolución y liquidación del banco y el Registro Mercantil inscribirá la nueva entidad. A partir de este momento y con las salvedades legales expresas, la nueva entidad dejará de tener carácter cooperativo y se regulará por lo establecido en el Código de Comercio."

Artículo 152:

"Las entidades financieras, fiscalizadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, podrán aumentar su capital mediante una modificación de su escritura social, pagando totalmente esos aumentos. También podrán reducir su capital, sin descender del mínimo legal establecido en el artículo anterior; todo previa autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia General de Entidades Financieras, siempre y cuando cumpla con las normas de suficiencia patrimonial establecidas y siempre que, en el caso de una reducción, no se perjudiquen los intereses de los acreedores de la entidad financiera..."



SEXTO: Reformas a la Ley de Regulación de empresas financieras no bancarias, No. 5044.

Se reforman algunos artículos de la Ley No. 5044, que regula a las empresas financieras no bancarias. En lo que a materia registral compete, se reforman los artículos 1 y 10.

"Artículo 1.- Para los efectos de esta ley, se considera empresa financiera no bancaria, la persona jurídica distinta de los bancos u otras entidades públicas o privadas reguladas por ley especial, que realizan intermediación financiera en los términos definidos en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica.

Para poder operar como tales, las empresas financieras no bancarias, deben constituirse como sociedades anónimas, estar autorizadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras y cumplir con las condiciones establecidas en esta ley y en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica".

"Artículo 10.- A las empresas financieras les está prohibido realizar, directa o indirectamente, las operaciones que la ley les reserva exclusivamente a los bancos. También se les prohíbe participar en la propiedad de empresas agrícolas, industriales, comerciales o de cualquier otra índole y comprar productos, mercancías y bienes raíces que no sean indispensables para su normal funcionamiento.

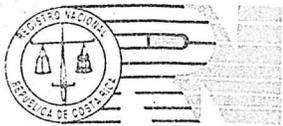
Los bienes y valores que le fueren transferidos a una empresa financiera, en pago de obligaciones a su favor, o que les fueren adjudicados en remates judiciales, deberán venderse en un plazo máximo de dos años, contado a partir de su adjudicación. Este plazo podrá ser ampliado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, por períodos iguales, a solicitud del interesado. En este caso, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el ciento por ciento (100%) del valor del bien".

SETIMO: Reformas a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, No. 7052 del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

En lo que le interesa a este Registro, se transcriben los artículos 69, 75 y 169 de la referida Ley. *VER CIRCULAR 33-96*

"Artículo 69. Las mutuales deberán organizarse y funcionar de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. Para la mejor realización de sus fines, las mutuales gozarán de exención, de tributos de toda clase, presentes y futuros".

"Artículo 75. Se adiciona un segundo párrafo al inciso b) del artículo 75, cuyo texto dirá:



"b) Los créditos que otorguen las mutuales a personas físicas o jurídicas que ya tengan vivienda propia, se registrarán por las normas que dicte el Banco Hipotecario de la Vivienda".

→ VER CIRCULAR 33-96

"Artículo 169. "Los inmuebles que hayan sido financiados mediante el otorgamiento del subsidio, no podrán ser enajenados, gravados ni arrendados por un plazo de diez años sin autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda. El Registro Público cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización.

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella misma determine. Asimismo, podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio recibido.

Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria el reintegro del subsidio, más los intereses a la tasa legal desde la fecha de su otorgamiento, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario; que éste obtuvo el subsidio con base en el suministro de datos falsos, varió el destino de los fondos del subsidio o dispuso del inmueble en contra de lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo.

Los inmuebles que hayan sido financiados mediante el otorgamiento del subsidio serán inembargables por terceros acreedores". (Lo resaltado en negrilla no es del original).

OCTAVO: Adiciones, reformas y derogaciones de otras leyes.

Se reforman: el artículo 34 de la Ley Forestal, No. 4465 de 25 de noviembre de 1969 y sus reformas, los artículos 46 y 47 de la Ley Orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, No. 4351 de 11 de julio de 1969 y sus reformas. Se reforman igualmente, los artículos 497, 498, 610 y 662 del Código de Comercio.

El artículo 34 de la Ley Forestal, debe leerse así:

"Artículo 34. Ningún organismo de la Administración Pública, a excepción de los bancos de derecho público, podrá expropiar, permutar, ceder o enajenar, por cualquier título, entregar o dar en arrendamiento, terrenos rurales de su propiedad o bajo su administración, sin que previamente hayan sido clasificados por la Dirección General Forestal. Si ésta los considerare de aptitud forestal, quedarán automáticamente incorporados al patrimonio forestal del Estado". (lo resaltado no es del original).



Por su parte, se reforman los artículos 46 y 47 de la Ley Orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cuyos textos ahora dicen:

"Artículo 46.- El Banco estará sometido a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central y en el Capítulo III del Título I de Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. También el Banco estará sometido a la fiscalización de la Contraloría General de la República".

"Artículo 47.- El Banco forma parte del Sistema Bancario Nacional y tendrá las mismas atribuciones, responsabilidades y obligaciones que le corresponden a los bancos, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central, la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional a excepción del artículo 4, y las demás leyes aplicables. Sin embargo, las disposiciones del Capítulo III de esta ley seguirán siendo aplicables".

Los artículos 497, 498 y 662 del Código de Comercio, se reforman, como a continuación se indica:

"Artículo 497.- Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.

Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa-básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa "prime rate" para operaciones en dólares americanos.

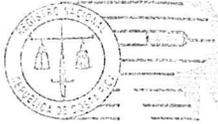
Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores". (la negrilla no es del original).

"Artículo 498.- Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario.

Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes.

Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, éstos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior".

"Artículo 662.- Cuando sea necesario inscribir en el Registro



Público los bienes fideicomitidos en favor del fiduciario y en su calidad de tal, éstos estarán exentos de todo pago por concepto de derechos de registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción, mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicomitidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción". (suplida la negrilla).

NOVENO: Disposiciones generales y vigencia de esta Ley.

En el ámbito registral, se crea una nueva figura jurídica que es la reserva de prioridad, la cual se detalla en el artículo 173 de la Ley en estudio y que a continuación se cita textualmente, en lo que le interesa a este Registro:

"Artículo 173.-Reserva de prioridad.

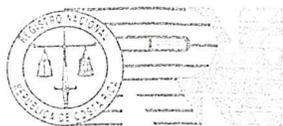
Las entidades financieras reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras podrán, para efecto de tramitar en una forma segura la formalización de sus créditos con garantía real, y si cuentan con el acuerdo del deudor, solicitar al Registro Público respectivo, la reserva de prioridad en los bienes que servirán de garantía, de tal manera que cuando se presente la respectiva escritura pública o prenda, ésta ocupará el lugar de presentación que le correspondió al oficio en que la entidad financiera solicitó la reserva de prioridad.

La reserva será solicitada por medio de oficio, por cualquiera de los apoderados generales de la entidad financiera, con la firma del deudor en señal de acuerdo; firmas que deberán ir autenticadas por un notario público; no devengará derechos de registro, ni pagará impuestos ni timbres de ninguna clase. Tendrá una vigencia de un mes, contado a partir de su presentación, pasado el cual sin que se hubiere presentado la escritura respectiva, caducará automáticamente y los registradores y certificadores harán caso omiso de ella, para efectos de futuras inscripciones o expedición de certificaciones.

La solicitud contendrá: nombre de la entidad financiera, identificación del bien que servirá de garantía, nombre, calidades y documento de identificación del solicitante, solicitud de la reserva de prioridad y firma autenticada del personero de la entidad financiera.

La presentación de la solicitud de reserva de prioridad, por parte de la entidad financiera, hará presumir que el titular ha dado su consentimiento para dicho trámite...". (suplida la negrilla).

REGISTRO NACIONAL
SAN JOSE, COSTA RICA



Se deroga además, la Ley de la Moneda, No. 1367 y la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y sus reformas, No. 1552, tal y como se indicó en el punto primero de esta circular.

Artículo 179.- Vigencia.

"Rige a partir de su publicación", sea a partir del día 27 de noviembre de 1995, fecha en que salió publicada en el Alcance No. 55 al Diario Oficial La Gaceta No. 225.