

### **CIRCULAR DRI-005-2023**

**DE:** MSc. Mauricio Soley Pérez  
Director Registro Inmobiliario

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

**ASUNTO:** Formas de inscripción de intereses y formas de pago en gravámenes hipotecarios.

**FECHA:** 26 de julio del 2023

**FIRMA:**



### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que, dentro de las atribuciones de esta Dirección, determinadas en el artículo 102 inciso a) y 107 de la Ley 6227 que es la Ley General de la Administración Pública, así como el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se encuentra el dar órdenes particulares, instrucciones o circulares sobre el modo de ejercicio de las funciones, ejercer labores de dirección y coordinación, planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas, así como emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia registral.

**SEGUNDO:** Que el artículo 449 del Código Civil y el artículo 63 del Decreto Ejecutivo 26771 que es el Reglamento del Registro Público, establecen que compete a la Dirección de cada registro determinar la forma y medios en que la información de los asientos registrales puede ser consultada, lo que conlleva la determinación de la forma de publicitación.

**TERCERO:** Que conforme al artículo 65 del Decreto Ejecutivo 26771 que es el Reglamento del Registro Público, cada asiento de inscripción se debe confeccionar registrando la información requerida en cada caso, utilizando los medios técnicos con los cuales se dispone.

**CUARTO:** Que establece el artículo 465 del Código Civil, que en los asientos en los cuales se constituyen o modifiquen gravámenes hipotecarios se debe indicar los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor, el monto del crédito y sus plazos y condiciones.

**QUINTO:** Que conforme al artículo 22 del Decreto Ejecutivo 26771 que es el Reglamento del Registro Público, el asiento de inscripción definitiva de la hipoteca contendrá la información más importante del acto o contrato contenido en el documento que se solicita registrar.

**SEXTO:** Que ante la multiplicidad de formas de redacción existentes en los documentos en los cuales se constituyen gravámenes hipotecarios y sus modificaciones y para brindar certeza jurídica en cuanto la conformación de los asientos registrales, se requiere establecer formas unitarias de publicitación de las cláusulas referentes a intereses y formas de pago en los asientos hipotecarios.

**SE ORDENA:**

Instruir a los registradores del Departamento Inmobiliario Registral, que en cuanto la inscripción y publicitación de formas de pago e intereses se debe proceder de la siguiente manera:

- 1) Cuando el gravamen a constituirse se refiera a una hipoteca abierta se publicitarán las cláusulas de formas de pago e intereses de la siguiente manera:

Intereses

**INTERES CORRIENTE, DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO O DESEMBOLSO**

Forma de Pago

**CUOTAS CREDITO REVOLUTIVO (HIPOTECA ABIERTA) CUOTAS DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO O DESEMBOLSO**

- 2) Cuando el gravamen a constituirse se refiera a una hipoteca que únicamente se pacten intereses moratorios, se publicitará la cláusula de intereses de la siguiente manera:

Intereses

SÓLO GENERA MORATORIOS

- 3) Cuando la cláusula del interés corriente se componga únicamente de un interés fijo por todo el plazo del gravamen hipotecario, se publicitará conforme al ejemplo que se detalla a continuación:

*“tasa de interés de medio punto porcentual mensual”*

Intereses

INTERES CORRIENTE DEL 0.50% MENSUAL, FIJO

- 4) Cuando la cláusula del interés corriente se componga únicamente de un interés variable por todo el plazo del gravamen hipotecario, se publicitará conforme al ejemplo que se detalla a continuación:

*“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos a partir de la fecha de firma de este documento, a una tasa de interés igual a la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) vigente en dólares a seis meses más siete punto nueve mil nueve puntos porcentuales. No aplica tasa piso ni tasa techo.”*

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE, TASA DE INTERES INTERCAMBIARIA TRI MAS 7.9009 PUNTOS PORCENTUALES

*“La deuda devenga intereses corrientes y moratorios equivalentes a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más cuatro puntos porcentuales, para una tasa inicial del once por ciento anual que será fija los primeros cinco años del crédito. La tasa de interés mínima que se cobrará no podrá ser inferior once puntos porcentuales, mientras que la tasa máxima no podrá ser superior a veinte puntos porcentuales, salvo que la tasa de inflación interanual sea superior a la cifra*

indicada, previa resolución de la Junta Directiva, en lo que el DEUDOR está de acuerdo.”

Intereses

**INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 4.0 PUNTOS PORCENTUALES**

*“Que el presente crédito devenga intereses anuales sobre los saldos de capital adeudados y pagaderos mensualmente en forma vencida, a una tasa de interés integrada por dos factores, uno variable que corresponde a la TASA BASICA PASIVA calculada y publicada por el Banco Central de Costa Rica, la cual para efectos informativos al día de hoy es del seis punto cincuenta y dos por ciento anual, más un factor fijo de dos punto veinticinco puntos porcentuales por riesgo comercial, siendo la tasa de interés del crédito ajustable y variable conforme las variaciones que experimente la Tasa Básica Pasiva”*

Intereses

**INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 2.25 PUNTOS PORCENTUALES**

*“Para la fijación de esta tasa de interés se toma como referencia la Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica (BCCR). El deudor reconocerá y pagara intereses anuales corrientes y variables de TBP más cero puntos porcentuales; de acuerdo con lo indicado anteriormente, la Tasa Básica Pasiva al día de la aprobación es de seis punto sesenta y nueve. Para estos efectos la Tasa Básica Pasiva dicha, será la registrada en el Sistema de Préstamos del acreedor el último día hábil del mes anterior.*

Intereses

**INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA**

*“intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos a partir de la fecha de suscripción de este documento, a una tasa de interés compuesta por Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica tasa piso de cuatro puntos porcentuales y una tasa techo de diecisiete punto cuarenta y cinco por ciento. según finanzas al ocho de febrero del año 2023 DDM cero cuatro -dos mil veintidós.”*

Intereses

**INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA**

- 5) Cuando la cláusula del interés corriente contenga diferentes tasas de acuerdo a plazos determinados, se publicitará únicamente los intereses correspondientes al primero de los plazos indicados conforme a los ejemplos que se detallan a continuación:

*“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencida a partir de la fecha de suscripción de este documento, a una tasa de interés compuesta por del mes uno al mes doce fija de nueve punto cuarenta y cinco puntos porcentuales, el resto del plazo tasa básica pasiva del Banco Central más cinco punto cero cinco puntos porcentuales no aplica tasa piso ni tasa techo.”*

Intereses

**INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 9.45% ANUAL, VARIABLE**

*“A partir de hoy y durante el primer y segundo año el préstamo mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa fija equivalente a ocho punto cincuenta puntos porcentuales anuales. A partir del cuatro de abril del dos mil veinticinco y durante el resto del plazo de este préstamo mercantil, el préstamo mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa variable, revisable y ajustable trimestralmente equivalente a cinco puntos porcentuales por encima de la tasa denominada Secured Overnight Financing Rate (SOFR) en su modalidad a plazo CME Term SOFR a tres meses administrada por el Chicago Mercantile Exchange.”*

Intereses

**INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 8.50% ANUAL, VARIABLE**

*“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente, calculados sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos, a partir de la fecha de suscripción de este documento, según el siguiente esquema: uno) Para el periodo que comprende del mes uno al mes doce la tasa de interés será de cinco punto uno puntos porcentuales fija. dos) Para el periodo que comprende del mes trece al mes treinta y seis la tasa de interés será de seis punto seis puntos porcentuales fija. Tres) Para el periodo que comprende del mes treinta y siete al mes trescientos sesenta la tasa de interés será variable y ajustable, y estará constituida por la Tasa “Prime rate” vigente más cero punto cincuenta y cinco puntos porcentuales. La tasa de interés variable es el resultado de la combinación de dos factores, uno fijo denominado margen y uno variable constituido por la Tasa Internacional Prime Rate vigente, cuya cotización aparece*

en el sistema de información financiera BLOOMBERG, en la página correspondiente a la tasa PRIME de Estados Unidos de América, el cual constituirá instrumento probatorio suficiente para la comprobación de esa tasa.”

Intereses

**INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 5.10% ANUAL, VARIABLE**

- 6) Cuando la literalidad del documento indique, en lo que respecta a los intereses, cantidades tales como “cinco punto uno por ciento” se interpreta que ello equivale a 5.1%. Si el documento indica cantidades tales como “cinco punto cero uno por ciento” se interpreta que ello equivale a 5.01%.
- 7) En los intereses solamente se hará constar la referencia a las tasas aplicables y sus variables en puntos porcentuales si las hubiera, por lo cual no es dable publicitar aspectos contractuales condicionantes o suspensivos que provoquen cambios en las tasas pactadas tales como relaciones laborales existentes o afiliaciones a personas morales o grupos colectivos.
- 8) En cuanto la forma de pago, se publicitará su periodicidad y el monto de la cuota inicialmente pactada. No se publicitará la cantidad de cuotas dado que este dato deviene implícito al plazo del gravamen hipotecario y pago mensual publicitado. Tampoco se publicitarán los montos de las cuotas subsiguientes en los casos que el documento indique varios montos de cuotas por diferentes plazos. Además, se publicitará únicamente si dichas cuotas son fijas, variables, ajustables, consecutivas o niveladas conforme corresponda al caso específico. A continuación, algunos ejemplos:

*“Mediante trescientas sesenta cuotas mensuales, fijas, consecutivas por la suma de novecientos sesenta y cinco dólares con cuarenta centavos de dólar”*

Forma de Pago

**CUOTAS MENSUALES FIJAS, CONSECUTIVAS DE 965.4 DOLARES**

*“mediante ciento ochenta cuotas mensuales, variables y consecutivas que inicialmente serán de ciento cuarenta y un mil doscientos ochenta colones”*

Forma de Pago

**CUOTAS MENSUALES VARIABLES, CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 141,280 COLONES**

*“mediante trescientas sesenta cuotas mensuales consecutivas, imputables a capital e intereses vencidos, de acuerdo con la tasa de interés vigente, la cual para efectos informativos la cuota inicial es de ciento noventa y siete mil ciento cuarenta colones con sesenta y ocho céntimos, más la suma que corresponda por concepto de pólizas”*

Forma de Pago

**CUOTAS MENSUALES CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 197,140.68 COLONES**

*“mediante ciento ochenta cuotas mensuales, consecutivas y vencidas, salvo la primera cuota que se cobra por adelantado, cada una imputables a intereses y a amortización al principal, así como al pago de las pólizas que correspondan según aprobación y análisis de crédito siendo la primera cuota por un monto de quinientos ochenta y seis mil ochocientos noventa y nueve colones.”*

Forma de Pago

**CUOTAS MENSUALES CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 586,899 COLONES**

*“mediante trescientas sesenta cuotas mensuales, ajustables y vencidas de ciento noventa y seis mil setecientos cuarenta y cuatro colones con cero dos céntimos hasta su vencimiento que pagará la cuota de acuerdo con la tasa de interés vigente para la actividad vivienda, excepto el pago de la última cuota que será por el saldo de toda la obligación pendiente en ese momento”*

Forma de Pago

**CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES DE 196,744.02 COLONES**

- 9) Cuando el documento indique en la forma de pago que es un solo pago al vencimiento, se genera publicita de la siguiente manera:

Forma de Pago

**UN SOLO PAGO AL VENCIMIENTO**

- 10) Al no constituir elementos constitutivos del propio asiento hipotecario, sino del contrato base crediticio, no es dable publicitar aspectos tales como personas autorizadas para desembolsos, beneficiarios, cláusulas de intereses moratorios (aunque si corresponde se indiquen en el documento en caso de haberse pactado), pólizas, seguros de vida, seguros de desempleo, períodos de gracia, fechas de inicio de pago de las cuotas o si las mismas deben pagarse en forma anticipada o vencida.

Rige para ser incorporado dentro del marco de calificación registral, a partir de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta, debiendo a partir de dicha fecha proceder la Coordinación General del Departamento Inmobiliario Registral a la incorporación de lo ordenado en esta Directriz en el manual de procedimientos respectivo.