



 **LIVE**

PROGRAMA DE
CAPACITACIÓN
VIRTUAL 2021
REGISTRO NACIONAL

Inmobiliario

26
agosto
2:00 P.M.

Tratativa de los traspasos en propiedad fiduciaria en el Registro Inmobiliario

Expositor: Glenn Román Salazar





- Traspaso: Cesión a favor de otra persona del dominio de algo.
- Clasificación
 - Gratuitos (no existe contraprestación)
 - Donación
 - Sucesión
 - Onerosos (relación sinalagmática)
 - Compraventa
 - Permuta
 - Remate (judicial)
 - Dación en pago
 - Especiales
 - Fideicomisos



FIDUCIARIO
(administrador)



FIDEICOMITENTE
(dueño)

FIDEICOMISARIO
(beneficiario)



- Tipos de Fideicomiso
 - Administración (incluye los testamentarios)
 - Inversión
 - Garantía
- Conceptualización
 - Los contratos de fideicomiso no se inscriben (son contratos privados); sólo se debe inscribir la sección del contrato que contiene bienes registrados (no existe un Registro de Fideicomisos); se cobra un colón por cada mil según base imponible, si se transcribe todo el contrato (no es una protocolización)
 - El traspaso de propiedad en fideicomiso debe instrumentalizarse por medio de escritura pública en el caso de bienes inscribibles



- Fiduciario y fideicomisario no pueden ser el mismo sujeto; igualmente el fideicomitente no puede ser el fiduciario (el fideicomitente sí puede ser el fideicomisario)
- Una persona jurídica debe de estar autorizada para recibir bienes en fideicomiso (requisito notarial)
- Los bienes fideicometidos no pueden gravarse o enajenarse: debe existir autorización expresa del fideicomitente (esta verificación corresponde al notario)
- Los fideicomisos de garantía para estar exentos requieren ciertos requisitos:
 - que la garantía sea un bien mueble o inmueble
 - que efectivamente sea un fideicomiso de garantía y
 - tanto el fiduciario como el fideicomisario deben estar inscritos en la SUGEF



- Si el bien se devuelve a un fideicomitente derivado, debe pagar TODOS los montos: la devolución será exenta solo si se realiza al fideicomitente ORIGINAL (662 CCom)
- Los traspasos exentos, sí pagan arancel del Colegio de Abogados (contribución parafiscal destinada a un colegio profesional: no es un timbre ni un impuesto).
- Los traspasos de créditos en fideicomiso (sea su inclusión o devolución) no están exentos; el art.662 CCom se refieren a bienes muebles e inmuebles: no se refiere a créditos y siendo las exenciones de aplicación restrictiva e invocación expresa, salvo que opere otro tipo de exoneración, debe cancelar todos los rubros respectivos (es una cesión de crédito especial y paga como tal).



- En fideicomisos de niveles superiores, que a su vez requieran aplicar la exención, deben también cumplir dichos requisitos de exoneración
- A los fideicomisos por solicitud de parte, se le puede asignar un número de identificación pero tal circunstancia no los habilita como personas jurídicas.
- Un fiduciario puede otorgar préstamos pero únicamente garantizados con hipoteca de primer grado y nunca por un valor mayor al 60% del avalúo de la garantía (648 Ccom)
- En caso de muerte (persona física) o disolución del fiduciario (persona jurídica), se puede realizar la sustitución del fiduciario por la comparecencia del fideicomitente y el fiduciario sustituto



- Se revisa el estado civil al devolver los bienes para verificar si existe alguna ganancialidad sin liquidar
- La sustitución de fiduciario debe realizarse con la comparecencia del fideicomitente y el nuevo fiduciario, salvo que exista un contrato de sustitución (de fecha anterior al otorgamiento) sobre el cual el notario da fe: en este caso, solo se requiere la participación del fiduciario sustituto.
- Si una persona física o jurídica administra fideicomisos y no es intermediario financiero ni está inscrito en alguna superintendencia nacional, deberá inscribirse ante SUGEF: el notario deberá dar fe de tal situación (art.15 ley 8204); excepcionalmente si el fideicomiso es de garantía (o otro tipo) pero no administra recursos financieros, el notario dará fe que dicha inscripción no es pertinente.



- Las subastas por incumplimiento en fideicomisos de garantía se inscriben como traspasos extrajudiciales (NO son remates según nuestras normas strictu sensu) salvo que en el documento se indique expresamente otro título traslativo de dominio (compraventa, dación en pago, donación, permuta, etc.)
- En dichas ejecuciones extrajudiciales no se verifican los requisitos contractuales de subasta (publicaciones, plazo, etc.)
- En dichas ejecuciones, cuando la realiza una entidad bancaria, el impuesto de traspaso se paga conforme al valor de la subasta (como remate) Oficio DVAT-185-2018; los demás rubros, por la base imponible mayor (entre el valor fiscal y valor contractual) y el resto de rubros se cancela por la mayor base

