

CIRCULAR RIM-020-2012

DE: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez

Director Registro Inmobiliario

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

ASUNTO: Sobre la aplicación del artículo 662 del Código Comercio, reformado por la Ley número 9069 que es la Ley De Fortalecimiento de la Gestión Tributaria.

Fecha: 05 de Octubre del 2012.

Vo. B. Director:

El artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que corresponde a la Dirección de este Registro emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en material catastral y registral.

En el Alcance Digital número 143 del Diario Oficial La Gaceta número 188 del 28 de Setiembre del 2012, se publica la Ley número 9069 que es la Ley de Fortalecimiento de la Gestión Tributaria, la cual rige a partir de su publicación.

El artículo 8 de la Ley número 9069, reforma entre otros, el artículo 662 del Código de Comercio, cuyo texto modificado se lee de la siguiente manera:

*Artículo 662. Cuando sea necesario inscribir en el Registro Público los **bienes inmuebles** fideicometidos, **a favor de un fiduciario debidamente inscrito ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef)** y, en su calidad de tal, con un **fideicomisario constituido como sociedad o empresa dedicada a prestar servicios financieros, la cual debe estar debidamente inscrita ante la Sugef**, dichos inmuebles estarán exentos del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y 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 y constituyan una garantía, por una operación financiera o crediticia. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos 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, incluido el impuesto sobre traspasos*

de bienes inmuebles. No podrá el fideicomitente formar parte conjunta o separada del fideicomisario ni el fideicomisario podrá formar parte conjunta o separada del fideicomitente.

*Los bienes muebles e inmuebles fideicometidos a favor de un fiduciario, que permanezcan en un fideicomiso, debidamente inscrito en el Registro Público y constituido al amparo de la legislación que se reforma, cuando el fiduciario los traspase a un tercero **diferente del fideicomitente original** deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción, incluido el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y el impuesto sobre la transferencia de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones, cuando corresponda.” (Lo resaltado no es del original)*

Con el fin de unificar criterios y de aplicar correctamente lo dispuesto en la citada Ley se les instruye para que:

PRIMERO: Para los traspasos en fideicomiso de bienes inmuebles, cuya fecha de otorgamiento sea a partir del viernes 28 de setiembre del 2012, **únicamente se encuentran exentos del pago de derechos y timbres e impuesto de traspaso (con excepción del timbre de abogado, por tratarse de una contribución especial),** los **fideicomisos de garantía** de una operación financiera o crediticia en los cuales **tanto el fiduciario como el fideicomisario se encuentren inscritos ante la Superintendencia General de Entidades Financieras,** tal y como establece el artículo 662 del Código de Comercio. Debe el **notario dar fe de la existencia de la mencionada inscripción.** **Los demás traspasos en propiedad fiduciaria deben cancelar la totalidad de los tributos.**

SEGUNDO: Se les recuerda que la Directriz RIM-DIR-001-2010 de fecha 07 de Abril del 2010, y Directriz RIM-DIR-002-2010 de fecha 31 de mayo del 2010 continúan vigentes, con excepción del punto 3 de la directriz 001-2010; por cuanto con la reforma introducida al artículo 662 del Código de Comercio, únicamente se establecen los presupuestos fácticos para que un traspaso en propiedad fiduciaria se encuentre exento, quedando incólumes las demás consideraciones en cuanto a los elementos constitutivos del fideicomiso y los elementos a considerar en el procedimiento de calificación registral.