

CIRCULAR: BI-044-99
ASUNTO: Varios
FECHA: 29 de octubre de 1999

1. Retiros sin inscribir de hipotecas y cancelaciones de hipotecas cuando el acreedor aparece casado y posteriormente comparece, en la escritura de retiro o de cancelación, separado judicial, divorciado o viudo.

En todos estos casos, las consecuencias que puedan derivar del retiro sin inscribir o de la cancelación, son exclusivamente responsabilidad de las partes y del notario ante el cual se otorgan. **NO** es procedente consignar defecto alguno en cuanto a diferencias de estado civil entre el documento de retiro o cancelación y el documento que se va a retirar, o la hipoteca que se va a cancelar.

2. **Cancelación de créditos hipotecarios que aparecen embargados o hipotecados.**

En virtud del derecho que tiene el deudor de hacer buen pago para descargarse de una deuda, liberando con ello los inmuebles que hayan servido como garantía de la misma, **no es procedente la suspensión de inscripción de un documento de cancelación de hipoteca, cuando ese crédito apareciera embargado o hipotecado**; lo anterior, por cuanto la obligación que surja entre el acreedor y cualquier otro tercero, no puede afectar el inmueble del deudor, que únicamente responde como garantía del crédito hipotecario.

Es de hacer notar, que el embargo del crédito es una garantía que se origina en un derecho personal en contra del acreedor, que en modo alguno debe imposibilitar el ejercicio pleno del derecho real del propietario del inmueble; a tal extremo que impida la inscripción de actos y contratos de ese propietario

La hipoteca de crédito, es una obligación garantizada por el acreedor con su derecho real de crédito, lo que no puede afectar en modo alguno al propietario del inmueble.

Queda claro que el funcionario que realiza la cancelación hipotecaria, **debe proceder a la cancelación** del embargo o de la hipoteca de crédito.

3. **Derechos de registro cuando se modifica o rectifica la descripción del inmueble, las calidades, número de documento de identidad o estado civil de las partes.**

Estas modificaciones o rectificaciones cuando se presentan como acto accesorio a otro contrato destinado a inscribirse, estarán exentas del pago de derechos de Registro y timbres; únicamente pagarán dichos derechos y timbres cuando se presenten como contrato principal. para su inscripción en documento ad hoc Respecto a este punto se modifica la circular número DRP-021-99.

4. **Adjudicación en sucesorio (inmueble de cónyuge supérstite)**

En caso de adjudicación de bienes en procesos sucesorios, cuando el inmueble es propiedad del cónyuge supérstite y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso, por lo que pagará 2000 colones de derechos de Registro y los timbres que correspondan.