

ADQUISICION DE BIENES RAICES EN COSTA RICA

En Costa Rica, la mayoría de las propiedades se encuentran registradas, y los títulos se encuentran inscritos y centralizados en las oficinas del Registro Público en San José.

La mayoría de los títulos de propiedad están actualmente organizados por medio de un sistema de cómputo llamado “Folio Real”, aunque algunos de ellos, especialmente los de propiedades que no han tenido traspasos u otras transacciones que los afecten por mucho tiempo, no se encuentran integrados en dicho sistema informático y están aún inscritos bajo un mecanismo anterior, que hace referencia a tomos, folios y asientos específicos de inscripciones materiales en el Registro.

Los traspasos de propiedades requieren que comprador y vendedor suscriban una escritura ante un Notario Público costarricense (cuyo concepto es diferente al de muchos otros países como los Estados Unidos, Canadá o el Reino Unido), lo que es indispensable para formalizar todas las transacciones relacionadas con bienes raíces y para la inscripción del traspaso en el Registro Público.

A.- ESTUDIO DEL TÍTULO EN EL SISTEMA DE “FOLIO REAL” Y EN EL DE “TOMO/FOLIO/ASIENTO”

Todas las tierras tituladas en el país, sin importar si están inscritas según el sistema de “Folio Real” o según el anterior sistema de tomo/folio/asiento, pueden ser estudiadas de forma segura y precisa para determinar los aspectos relevantes de las mismas, tales como titularidad, gravámenes, anotaciones u otros asuntos que pueden afectarla.

Los estudios de título en propiedades de “Folio Real” pueden iniciarse en el sistema de cómputo, el cual es accesible por Internet, pero luego muy probablemente requerirán ser continuados en el sistema de tomo/folio/asiento, en especial cuando la búsqueda en la computadora muestre gravámenes u otras características de la propiedad que fueron “heredadas” de transacciones más antiguas de esa propiedad y que datan de antes de ser transferida al sistema de “Folio Real”.

Adicionalmente, aunque el sistema de cómputo indique una lista de gravámenes, en la mayoría de los casos un estudio de título completo requerirá de la revisión de documentos microfilmados o escaneados que indiquen los detalles de esos hallazgos, los cuales no son accesibles por Internet y solo pueden ser obtenidos en las oficinas del Registro Público.

Aunque, como se indicó, el sistema de “Folio Real” es accesible vía Internet, en términos generales los usuarios no tienen el entrenamiento legal para interpretar la información de forma precisa, segura y completa, ni tampoco para proseguir alguna diligencia adicional que se requiera, razón por la cual recomendamos que

Continúa en la página 16

BUYING PROPERTY IN COSTA RICA

In Costa Rica, most land is titled, and titles are registered and centralized at the offices of the Public Register in San José. Most titles are currently organized by the means of a computer system called “Folio Real”, although some of them, especially the ones for properties that have had no transfers or other transactions affecting them for a long time, are not organized in the computer system and are still registered in an older fashion, which refers to specific books, pages and entries of hard records at the Register.

Property transfer requires for buyer and seller to sign a deed before a Costa Rican Notary Public (whose concept is different than the one in many other countries such as the United States, Canada or the United Kingdom and is required to formalize all transactions dealing with real estate) and for such deed to be recorded at the Public Register.

A.- “FOLIO REAL” AND “BOOK/PAGE/ENTRY” SYSTEMS – TITLE SEARCHES

All titled land in the country, notwithstanding of it being registered following the newer “Folio Real” system or the older book/page/entry system can be accurately and safely title-searched in order to determine all relevant aspects on the specific property, such as ownership, liens, encumbrances, annotations or other issues that may affect ownership rights or the possibility of transferring the land to a third party.

Title searches on “Folio Real” properties may be initiated in the computer system, which is accessible on-line, but will then probably require to be continued in the book/page/entry system, especially when the computer search shows liens, encumbrances or other property characteristics that were “inherited” from older transactions on such land before it was transferred to the “Folio Real” system. Additionally, although the computer system will indicate a list of liens and encumbrances, in most cases a thorough and complete title search will require the review of microfilmed or scanned documents indicating the details of such finds, which are not accessible on-line and can only be obtained at the offices of the Public Register.

Although, as indicated, the “Folio Real” system is accessible on-line, in general terms private parties lack the legal training to be able to accurately, safely and thoroughly interpret the information, as well as follow-up any required further steps, reason for which we strongly recommend for a knowledgeable professional to be used for performing and reporting the title search.

©2003 Henry Lang, Lang & Asociados.
All rights reserved.

By Henry Lang, esq. LL.M. Harvard Law School

Continued on page 16

se usen los servicios de un profesional capacitado para realizar el estudio del título e informar sobre aquel.

Además de la realización del estudio del título, cuando la propiedad pertenece a un ente corporativo es esencial realizar un estudio en la Sección Mercantil del Registro Público, dado que solo esta diligencia permitirá saber si la entidad que está traspasando la propiedad está vigente y si quien se ha propuesto para firmar la escritura de traspaso tiene facultades suficientes para hacerlo.

B.- INFORME DEL ESTUDIO DE “FOLIO REAL”

Al revisar el informe del estudio de “Folio Real”, los elementos principales que aparecerán y que deben ser comprendidos son los siguientes:

1.- Número de “Folio Real”:

Este número tradicionalmente se reporta compuesto por:

(i) Un número único del uno al siete, indicando la provincia donde se ubica la propiedad, a saber 1 para San José, 2 para Alajuela, 3 para Cartago, 4 para Heredia, 5 para Guanacaste, 6 para Puntarenas y 7 para Limón;

(ii) De seguido viene una secuencia de cinco o seis números;

(iii) Finalmente viene una secuencia de tres o más números, los cuales son por lo general tres ceros (indicando que la propiedad pertenece totalmente a una persona o entidad) o dos ceros seguidos de otro número (indicando una pertenencia parcial a diferentes personas)

2.- Información sobre la localización:

El estudio mostrará el nombre y el número de la Provincia, Cantón y Distrito donde se ubica la propiedad.

3.- Medida:

Es la indicación de la medida de la propiedad, en metros cuadrados.

4.- Linderos:

Se indicarán cuatro linderos, normalmente Norte, Sur, Este y Oeste; aunque también es posible encontrarlos como Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste. Los linderos pueden consistir, principalmente, en nombres de los propietarios de las propiedades vecinas, marcas de la naturaleza como ríos o lagos, o marcas hechas por el hombre como carreteras públicas.

5.- Información del propietario:

En el caso de sociedades, aparecerá el nombre de la compañía y

Continúa en la página 20

In addition to the performance of a title search, when the property is owned by a corporate entity, it is essential to perform a corporate search at the Commercial Section of the Public Register, since only this step will allow to verify that the entity transferring the property is in good standing and that the proposed signatory of the transfer deed has sufficient capacities to do so.

B.- “FOLIO REAL” SEARCH REPORTS

When reviewing a “Folio Real” title search report, the main elements that will appear and need to be understood are the following:

1.- “Folio Real” number:

This number is traditionally reported as composed of:

(i) a single number from one to seven, indicating the Province where the property is located, namely 1 for San José, 2 for Alajuela, 3 for Cartago, 4 for Heredia, 5 for Guanacaste, 6 for Puntarenas and 7 for Limón;

(ii) then followed by a sequence of five or six numbers;

(iii) finally with a sequence of three more numbers, which are generally three zeroes (indicating that the property is fully owned by one person or corporation) or two zeroes followed by another number (indicating partial ownership by different parties).

2.- Location information:

The report will show the name and number for the Province, County and District where the property is located.

3.- Measure:

An indication of the size of the property, in square meters will be made.

4.- Boundaries:

There will be four boundaries indicated, normally North, South, East and West; although it is also possible to find them as Northwest, Northeast, Southwest and Southeast. Boundaries can consist, mainly, of names of the owners of the neighboring properties, natural landmarks such as rivers or lakes, or man made landmarks such as public roads.

5.- Owner information:

For corporations, it will indicate the company’s name and its corporate identification number. In the case of individuals,

Continued on page 20

su número identificación (“cédula jurídica”). En el caso de personas físicas, el Registro mostrará su nombre completo, número de identificación y estado civil. En cuanto al estado civil, es crucial verificar que no haya cambiado según lo que se indica en el Registro (Vg. de casado una vez a divorciado una vez; de casado una vez a viudo una vez) porque en muchos casos el traspaso u otra transacción no se autorizarán sin una sentencia judicial que resuelva la repartición de bienes.

6.- Número de plano:

En la mayoría de los casos, el “Folio Real” mostrará un plano existente para la propiedad (“Plano Catastrado”), aunque aún hay situaciones en que ese número de plano no está registrado o simplemente no existe.

Dentro del Registro Público, el departamento que inscribe y lleva el registro de esos planos (Departamento de “Catastro”) es diferente e independiente del Registro de la Propiedad, donde se consigna el “Folio Real”. Lo anterior significa que podría existir un plano catastrado que no se mencione en el Registro de la Propiedad o hasta que muestre datos, medidas o linderos que no coincidan con la revisión computarizada. Si ese es el caso, deberán determinarse las consecuencias de dichas diferencias y si éstas no son obstáculos para la transacción se deberá hacer una rectificación de la inscripción en el momento del traspaso.

Por disposición legal, no se puede hacer ningún traspaso de una propiedad si ésta no tiene un plano catastrado, y ese plano debe ser mencionado en la escritura respectiva. Si no existe el plano, éste debe confeccionarse por parte de un topógrafo autorizado, y luego debe inscribirse antes de que la transacción pueda efectuarse, por lo tanto es de esperar un retraso de algunas semanas mientras este proceso se cumple.

7.- Gravámenes:

Los Gravámenes incluyen muchos aspectos que dentro de la terminología legal de otros países pudieran conocerse con otros nombres.

Si el título indica la existencia de Gravámenes, los elementos más comunes que se podrán encontrar son:

(i) Hipotecas, las cuales mostrarán su plazo, monto, acreedor y deudor. Más información sobre los términos de la hipoteca deberá ser consultada en documentos microfilmados o escaneados en el Registro Público.

(ii) Servidumbres que podrían estar a favor o en contra de la propiedad y podrían consistir en derechos de paso, derechos sobre tuberías de agua, etc.

(iii) Las condiciones y limitaciones que normalmente se originaron cuando la propiedad fue originalmente titulada y que generalmente

Continúa en la página 22

the Register will show full name, identification number and marital status. In the case of marital status, it is crucial to verify that it has not changed from the one shown at the Register (i.e. married once to divorced once; married once to widowed once) since in many cases the transfer or other transaction will not be authorized without a Court’s resolution resolving the division of assets.

6.- Map number:

In most cases, the “Folio Real” will show an existing registered map for the property (in Spanish, “Plano Catastrado”), although there are still properties in which such map number is not quoted or simply does not exist.

Within the Public Register, the department that registers and keeps record of these maps (namely, the Department of “Catastro”) is different and separate from the Property Register, where “Folio Real” is. This means that one may encounter a registered map which is not quoted at the Property Register and that even shows data such as measure or boundaries which does not coincide with the computer search. If that is the case, there must be a determination of the consequences of these differences and if they are not obstacles for the transaction, a rectification of the record must be made at the moment of the transfer.

By law, no property transfers can be currently made if the land does not have a registered map, and such map must be quoted in the transfer deed. If such map does not exist, it must be made by a specialized registered surveyor, then recorded before the transaction can be effectively achieved and a delay of several weeks should be expected while this process takes place.

7.- Encumbrances:

This item is referred to in Spanish as “Gravámenes” and it includes many items that under other countries’ legal terminology may be considered not only as encumbrances but also as liens.

If the title indicates the existence of “Gravámenes”, the most common elements that can be found are:

(i) Mortgages, which will show their term, amount, creditor and debtor. Further information and mortgage terms would need to be consulted in microfilmed or scanned documents at the Register.

(ii) Easements, which might be in favor or against the property and could consist on road rights, rights for the passage of water, transiting rights, etc.

Continued on page 22

se refieren a caminos públicos, cuerpos de agua, limitaciones para la venta el o uso, etc. y que expiran después de un cierto plazo.

Los gravámenes mostrarán un número de referencia que permite su revisión en el sistema de microfilm y el examen de registros que en muchos casos están directamente relacionados a los datos del documento que los originó.

8.- Anotaciones:

Son documentos presentados al Registro Público pero pendientes de inscripción. Por lo general son transacciones relativas a la propiedad, a procedimientos judiciales, etc.

La pendencia de la inscripción puede deberse a la presentación de documentos incompletos o erróneos, a la falta de pago de impuestos, etc. Un documento presentado sobre una propiedad que tenga anotaciones no se inscribirá hasta que el o los documentos anotados sean inscritos o se retiren sin inscribir siguiendo un procedimiento especial.

C. - ELEMENTOS ADICIONALES

1.- Comprar a nombre personal vs. adquirir a nombre de una sociedad:

Aunque las propiedades pueden adquirirse en Costa Rica tanto a nombre de un individuo como en el de una sociedad, y la tenencia de bienes raíces por parte de extranjeros es totalmente permitida, es aconsejable comprar los mismos a través de una sociedad. Esta estructura permite flexibilidad y mayor previsibilidad en áreas que van desde el derecho de propiedad (si la titularidad de la acciones se estructura apropiadamente el inversionista puede evitar a sus herederos pasar por un largo y doloroso proceso sucesorio), el manejo tributario (por ejemplo, las reglas en cuanto a gastos corporativos autorizados son más flexibles que las aplicables a personas físicas), y la representación (las asambleas de accionistas pueden facilitar el otorgamiento de poderes especiales u otros tipos de autorizaciones para numerosas actuaciones que así no requerirán la presencia física en el país).

2.- Adquisición de acciones de una sociedad que posee la propiedad vs. traspaso de la misma a través del Registro Público:

Una práctica algo común ha sido transferir las acciones de una sociedad que es la dueña de la propiedad que está siendo adquirida, en vez de transferirla a través del Registro Público.

Aunque el sistema de traspaso de acciones puede parecer atractivo en un principio, siendo que permite ahorrar dinero en gastos notariales e impuestos de traspaso y puede parecer como una manera más rápida de lograr la meta de traspasar la propiedad al comprador, no recomendamos tomar este camino y enfáticamente

Continúa en la página 54

(iii) Conditions and limitations, which normally originate when the property was originally titled and generally concern public roads, bodies of water, limitations on sale or use, etc. and expire after a certain term.

Encumbrances will show a reference number that allows its follow-up with microfilmed or scanned documents, in many cases directly related to the filing data of the document that originated them.

8.- Annotations:

All filed documents pending registration for transactions on the property as well as some court procedures concerning the title-searched property will also be shown.

Pending registration may be due to filing of incomplete or erroneous documents, lack of payment of taxes, etc. A document filed on a property while an annotation appears will not be registered until the annotated document or documents are either registered or removed from the queue following a special procedure.

C.- ADDITIONAL ELEMENTS

1.- Form of ownership:

Although titled land can be purchased in Costa Rica in the name of an individual as well as in the name of a company, and foreign ownership is fully permitted, it is advisable to purchase property through a corporation. This structure allows to have flexibility and more predictability on areas ranging from estate planning (if share ownership is properly structured the investor can avoid his heirs a painful and lengthy long-distance probate procedure), tax management (as an example, rules on corporate expenses are more flexible than the ones on personal ones), and representation (shareholders meetings can facilitate granting special powers of attorney or other types of authorizations for many actions thus not requiring physical presence in the country).

2.- Buying the shares of the company that owns the property instead of transferring it through the Register:

A somehow common practice has been to transfer the shares of an existing company that owns the land to be purchased, instead of transferring it through the Public Register to a third party.

Although the share transfer system may sound appealing at first sight, since it allows to save money in notary fees and transfer taxes and may seem like a faster way to achieve the

Continued on page 54

aconsejamos traspasar la propiedad a través del Registro bajo el procedimiento normal de una escritura notarial.

Cuando se adquieren las acciones de una sociedad, en Costa Rica, como en la mayoría de los países, se reciben no sólo los bienes de la compañía (en este caso, principalmente, la tierra) sino también sus obligaciones, y no existe ningún mecanismo para detectarlos satisfactoria y completamente o para descartar su existencia. Tales obligaciones, si existieran, afectarían directamente la tierra que es adquirida.

Bajo tales términos, se recomienda que se haga un traspaso normal a través del Registro Público. Muchas personas considerarán tal gasto como un tipo de seguro que los podrá escudar contra posibles reclamos futuros por parte de los posibles acreedores del vendedor.

3.- Compra de una porción de una propiedad inscrita:

La adquisición de una porción de una propiedad inscrita, llamada "segregación", es también posible en Costa Rica. Para tal propósito se requiere un plano catastrado para la parte que va a ser comprada, así como una autorización del gobierno local ("Municipalidad") donde se ubica la propiedad. Tal autorización debe aparecer en el plano registrado en forma de un sello llamado "visado municipal."

4.- Tierra en concesión:

Varias áreas del país, principalmente las afectadas por la Ley de la Zona Marítima y localizadas junto al océano, no están sujetas al régimen de propiedad privada y su posesión se concede como una concesión que podría ser comparada de forma un poco simplista a un arriendo hecho al gobierno por un periodo específico de tiempo.

Las concesiones son difíciles de revisar y en muchos casos el comprador no podrá obtener un buen nivel de certeza sobre lo que está siendo adquirido. Este tipo de transacción debe evitarse si se pueden encontrar tierras inscritas con condiciones similares; si se decide seguir adelante con la transacción, se aconseja manejarla con cautela.



goal of transferring control of the property to the buyer, we do not recommend to take this path and strongly advise to transfer property through the Register under the standard procedure of a notarized deed.

When you acquire the shares of a corporation in Costa Rica, as in most other countries, you do not only get the company's assets (in this case, mainly, the land) but also its liabilities, and there is no mechanism to satisfactorily list them or rule out their existence. Such liabilities, if existent, would directly affect the land being acquired.

Under such terms, it is highly recommended that the extra cost is taken and that a normal transfer through the Public Register is made. Many people will consider such extra cost as a type of insurance of the property which will shield them against possible future claims from the seller's creditors.

3.- Buying only a piece of a registered property:

Purchases of portions of a titled property are also possible in Costa Rica, this is called "segregación". For such purposes, a registered map for the land to be purchased is required, as well as an authorization for the local government ("Municipalidad") where it is located. Such authorization must appear in the registered map in the form of a stamp, which is referred to as "visado municipal".

4.- Concession land:

Several areas of the country, mainly the ones affected by the Maritime Zone Law and located adjacent to the ocean, are not subject to private ownership and their possession is granted as a concession which could simplistically be compared to a lease made from the government for a specific period of time.

Concessions are difficult to examine and in many cases the prospective buyer will not be able to get a good level of certainty on what is being acquired. This type of transaction should be avoided if pieces of land with similar conditions and titled can be found; otherwise, additional caution must be exerted.

©2003 Henry Lang, Lang & Asociados.

All rights reserved.

By Henry Lang, esq.

LL.M. Harvard Law School

Tel (011) (506) 2047871; Fax (011)(506) 2047872

E-mail hlang@langcr.com

www.langcr.com