

## **Adquirir propiedad en Costa Rica**

### **Ser propietario en Costa Rica**

A diferencia de otros países, la Ley costarricense no hace diferencias entre sus ciudadanos y los extranjeros en cuanto a los derechos de propiedad. Cualquiera puede adquirir propiedad en Costa Rica, sin importar si son extranjeros, residentes, ciudadanos; y la ley garantiza ese derecho de propiedad.

Sin embargo, hay varios tipos de propiedad disponible para los compradores y es importante entender las diferencias entre una y otra. Hay restricciones que aplican a ciertos tipos y es necesario para cualquier potencial comprador conocerlas y entenderlas, así como los casos en que aplican.

### **Propiedad en Los Pelicanos**

#### *Propiedad Titulada*

La forma de propiedad más común y aceptada en Costa Rica es la propiedad titulada. Las condiciones y derechos adquiridos bajo este tipo de propiedad son las mismas para los costarricenses, como para los extranjeros. El concepto de propiedad titulada le da al propietario el derecho absoluto de poseer materialmente el inmueble, utilizarlo, disfrutarlo, venderlo, hipotecarlo, transformarlo, etc, sujeto a las restricciones de las leyes de Costa Rica.

Todos los inmuebles que tienen propietario, según la ley, deben inscribirse en el Registro Público. Toda la información acerca de la propiedad, incluyendo su propietario actual, el número de plano catastrado, la medida y linderos, así como cualquier gravamen o anotación que pese sobre el inmueble, puede ser encontrado en el Registro Público (toda la información contenida en esta institución es de uso público, para la seguridad tanto de los compradores como para vendedores y terceros interesados).

La propiedad titulada también significa que si el propietario es, de alguna manera, limitado o disturbado en el disfrute de sus derechos sobre el inmueble, éste tiene la potestad de reclamar el derecho o derechos afectados y restaurarlos plenamente. Los compradores que adquieren este tipo de propiedad tienen más derechos legales sobre el disfrute y uso del inmueble.

#### *Propiedad en Condominio*

Este tipo de propiedad se encuentra regulado bajo una legislación especial que ofrece algunas ventajas, como la posibilidad de disfrutar de las áreas comunes de un Condominio, tales como la piscinas, las canchas deportivas, jardines, parqueos, etc; pero posee algunas restricciones, unas establecidas por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y otras establecidas por el Reglamento Interno de cada Condominio.

Esta propiedad, como se dijo, es regulada por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de Costa Rica, la cual, junto con otras disposiciones legales de nuestro ordenamiento jurídico, regula todas las condiciones necesarias para el funcionamiento de este sistema. En aras de que un Condominio sea desarrollado es necesario que se dicte un Reglamento Interno del mismo, donde se establezcan todas las restricciones, limitaciones y privilegios que se le impondrán y de los que disfrutarán los propietarios - condóminos. Estos Reglamentos son diseñados para proteger la

integridad del desarrollo en Condominio y todo su espacio público. Es importante que usted revise todos estos documentos cuidadosamente previo a adquirir una propiedad bajo el régimen de propiedad en Condominio. Cabe mencionar que la propiedad en Condominio es una especie de Propiedad Titulada, ya que el título de propiedad se inscribe en Registro Público.

### *Propiedad Pública*

Existen algunas propiedades que le pertenecen a las instituciones del Gobierno, las municipalidades, Parques Nacionales y Reservas Naturales. Estas propiedades son consideradas de propiedad pública y están incluidas dentro de un régimen legal distinto. La regla es que estos inmuebles permanecerán bajo el dominio público (del Estado) y están fuertemente protegidas por las leyes de Costa Rica, con el fin de que no sean destruidas, contaminadas o poseídas por nadie.

### **El proceso de compra**

Cuando un potencial comprador localiza una propiedad que le interesa, para adquirir la misma se deben seguir los siguientes pasos:

Paso 1: Firmar una Opción de Compra – Venta con el Vendedor

Paso 2: Depositar la prima en una cuenta Escrow, manejada por un tercero (opcional si el cliente decide obtener estos servicios por parte de una aseguradora)

Paso 3: Investigación de la propiedad para confirmar que ésta no tenga gravámenes ni anotaciones

Paso 4: Firma de la escritura de Traspaso de Propiedad, Endoso de las Acciones y /o Constitución de la Hipoteca

Paso 5: Inscripción de la escritura en el Registro Público

Paso 6: Entrega del Seguro del Título de Propiedad (opcional, si el cliente decide obtener estos servicios por parte de una aseguradora)

### **Entendiendo los Conceptos**

Dentro del proceso de compra, existen varios conceptos clave que se deben definir y entender claramente. Las siguientes definiciones le ayudarán a comprender el vocabulario más común utilizado en las transacciones inmobiliarias en Costa Rica.

Folio real: Corresponde al número de identificación de las propiedades en Costa Rica. Es un número único asignado a cada propiedad para identificarla y distinguirla de otras en el Registro Público. Este número se compone de 3 partes: el primer número indica la provincia en que se ubica la propiedad, el segundo número es el número de matrícula o identificación único de la propiedad y el último número indica cuantos propietarios tiene o ha tenido la propiedad. La propiedad que usted adquiere DEBE tener número de folio real para que usted tenga mayor seguridad de obtener un título de propiedad claro.

Escritura de Traspaso: Este es un documento que contiene todas las estipulaciones referidas al traspaso de la propiedad. Este documento debe ser preparado por un Notario Público y debe ser registrada en su Protocolo, así como en el Registro Público de Costa Rica. Es importante que esta escritura sea presentada en el Registro Público el mismo día o el siguiente de la suscripción de la misma para asegurar el reconocimiento inmediato de la compra del inmueble, y que ningún tercero adquiera un derecho antes de dicha presentación que afecte su titularidad.

Este documento será suscrito en español y el Notario Público lo traducirá para usted, garantizando una traducción oficial de la escritura. El documento original será suscrito y permanecerá en el

Protocolo del Notario. Usted, sin embargo, recibirá una copia fiel y exacta de esa escritura denominada Testimonio .

Poderes o Mandatos: Estos documentos autorizan a una persona para actuar en nombre y representación de otras para llevar a cabo actos tales como la adquisición de una propiedad. Es especialmente útil para los compradores que desean realizar el traspaso de la propiedad adquirida sin regresar a Costa Rica para suscribir la escritura de traspaso.

*Poder Generalísimo:* Este poder le permite compra y vender todo tipo de bienes, aceptar hipotecas en propiedades, adquirir deudas, dar bienes en garantía, firmar cheques, etc. Es un mandato en donde el apoderado puede representar al poder-dante ante cualquier institución para realizar gran cantidad de actos.

*Poder general:* Este poder es utilizado para propósitos administrativos. Es un poder dado, usualmente, cuando se tiene un negocio y se necesita alguien que lo administre en nombre del poder-dante. Le permite contratar ayuda, firmar facturas, y si no está limitado, puede llevar a cabo cualquier actividad considerada dentro de los intereses del negocio o compañía.

*Poder especial:* Le permite al apoderado realizar solo actos específicos, cada uno descrito minuciosamente en el poder. Cualquier otro acto que no esté incluido dentro del poder en sí no podrá ser legalmente ejecutado.

Cabe mencionar que dentro de los poderes o mandatos, el poder-dante puede establecer cualquier limitación que considere apropiada, dependiendo de sus necesidades y la confianza que deposite en el apoderado.

Plano catastrado: Para poder traspasar o adquirir propiedades, el plano catastrado de la misma debe encontrarse inscrito en el Registro Público, Sección de Catastro, con el visado municipal. La confección del plano catastrado es hecho mediante un proceso de aprobación del Registro Público, así como de la municipalidad competente territorialmente.

Notario Público: Es un Abogado con licencia para ejercer actos legales con fuerza de fe publica. Es necesario para adquirir la propiedad, ya que éste es responsable de confeccionar la escritura pública, suscribirla con las partes interesadas y tramitar su inscripción en el Registro Público, para que el traspaso sea efectivo.

Representantes: Si el comprador o el vendedor no pueden atender personalmente al acto de suscripción de la escritura pública, un individuo con un poder o mandato debidamente otorgado puede acudir en representación de la parte ausente. Cuando un comprador, un vendedor o ambos son una persona jurídica, quien deberá suscribir la escritura de traspaso será el representante legal de dicha persona jurídica. Para poder actuar en representación de una persona se requiere tener una cédula de identidad vigente o pasaporte como prueba de identificación.

#### **Inscripción de la escritura pública:**

Después de la suscripción de una escritura pública, el notario público debe inscribir dicho acto en el Registro Público. El primer paso es la presentación del testimonio de la escritura en el Registro Público para efectos de que se anote ese movimiento dentro del folio real de la propiedad. A partir de la presentación del documento en el Registro Público, la propiedad queda protegida en contra

de los intereses de terceros, venta engañosas, etc, ya que se adquiere prioridad registral para inscribir el derecho que nace del traspaso de la propiedad. Después de la verificación, por parte de los registradores de esa institución, de que no existen defectos en la escritura, el segundo paso es la efectiva inscripción del cambio de propietario para la propiedad adquirida.

### **Métodos para adquirir propiedad:**

Adquisición a través de traspaso directo: Esta es el método de adquisición en donde uno o más individuos adquieren la propiedad a nombre personal mediante la ejecución de una escritura de traspaso ante un Notario Público, la cual es inscrita posteriormente en el Registro Público de Costa Rica.

Traspaso de un Inmueble mediante Personas Jurídicas: Ocurre cuando un inmueble en específico es el único bien que posee una persona jurídica, usualmente una sociedad anónima. Tanto la propiedad de esa persona jurídica (mediante la cesión de las acciones) como la del inmueble se transfieren juntas en el acto de traspaso. Esto elimina los costos de traspaso en el Registro Público y todos los impuestos aplicables a dicho traspaso. Sin embargo, es sumamente importante confirmar que dicha sociedad no tenga obligaciones pendientes.

### **Honorarios y Costos:**

Honorarios del Notario: Los notarios deben cobrar, por ley, el 1.5% del total del precio de compraventa como honorarios profesionales.

Timbres Legales: 1% del precio de compraventa.

Seguro del Título de Propiedad y Honorarios del Fiduciario (Escrow Agent): La póliza y honorarios que cobren las compañías que elija el cliente (Este costo es opcional para el cliente, si elige obtener estos servicios).

### **Como proteger su compra**

Una de las mayores preocupaciones a la hora de adquirir bienes inmuebles en países extranjeros es asegurar que el traspaso sea ejecutado de manera legal y que el sistema garantice el disfrute del bien permanentemente. El sistema legal de Costa Rica, cuando se aplica correctamente, provee una amplia protección al comprador; pero si el traspaso no se realiza debidamente paso por paso, la pérdida del bien adquirido es posible. Para garantizar la seguridad de una compra de un inmueble, existen varias herramientas que pueden utilizarse en cualquier transacción inmobiliaria.

#### **1) Investigación de la propiedad para descartar la existencia de derechos de terceros sobre la misma:**

La propiedad debe ser investigada para comprobar la inexistencia de cualquier gravamen o anotación, lo cual es controlado por el Registro Público. Es importante hacer esta investigación de manera efectiva en aras de evitar problemas subsecuentes.

#### **2) El servicio Notarial:**

Un notario público es quien debe realizar la escritura pública de traspaso. Su trabajo es el de asegurar que la voluntad de las partes sea ejecutada dentro de los parámetros legales de nuestro ordenamiento jurídico. Además, es trabajo del notario también registrar la escritura pública en el Registro Público y asegurar que su inscripción sea completada en el menor lapso de tiempo posible.

### **3) Seguro del Título de Propiedad:**

Obtenga una póliza de seguro del título de propiedad por medio de la cual una compañía aseguradora se compromete a indemnizar las pérdidas que se generen cuando alguna situación legal afecte el derecho de propiedad del comprador. El seguro del título de propiedad es un documento legal que concede al comprador la seguridad y la tranquilidad de que el título no es defectuoso y que en caso de eventualmente surgiera algún defecto no advertido previamente, que la compra de dicha propiedad se encuentra asegurada por la póliza. El proceso para adquirir dicha póliza incluye la investigación para evaluar si la propiedad carece de gravámenes, anotaciones o derechos de terceros, que puedan afectar su uso y disponibilidad. El seguro se emite después de confeccionada la escritura de traspaso y se basa en la investigación realizada previamente. Este seguro es relativamente nuevo en Costa Rica, pero ha promovido una mayor transparencia y tranquilidad en los compradores que lo han utilizado.

### **Conclusión**

La adquisición de propiedades en Costa Rica no es algo que deba intimidar ni confundir. Al comprender bien los pasos para lograr comprar bienes inmuebles y los riesgos que deben evitarse, un comprador puede adquirir propiedades y disfrutarla plenamente. Encontrar un agente de bienes raíces y un abogado adecuados es importante para elegir la propiedad correcta. Ambos le ayudarán como guías a través de todo el proceso de compra y le darán el apoyo necesario para tener una adquisición de bienes raíces satisfactoria en Costa Rica.

### **Residencia**

Hay varios tipos de residencia en Costa Rica:

#### *Residencia Permanente:*

Las peticiones más comunes y los factores determinantes para lograr obtener este tipo de residencia son:

- *Pensionado*  
Debe demostrar ingresos mensuales de una pensión calificada o beneficios del seguro social de por lo menos \$600.
- *Residente legal:*  
Debe demostrar que recibe ingresos mensuales de intereses o dividendos de por lo menos \$1,000.00 (mil dólares de los Estados Unidos) y que dicho pago está garantizado para los próximos 60 meses (5 años).
- *Inversionista*  
Requiere inversiones de US \$200,000. Se puede aplicar con montos más bajos si se invierte en ciertas industrias y comercios tales como el turismo, el cual requiere una inversión de tan solo US \$50,000.00
- *Relación con un ciudadano costarricense*  
Debe probar la relación, ya sea consanguínea o por afinidad con un Costarricense.
- *Residencia temporal:*

Si usted es un ciudadano de los Estados Unidos, Canadá, o de Europa Occidental, y usted desea ingresar a Costa Rica sin visa, se le concede un permiso para permanecer en el país por noventa días como turista. En este tiempo no es permitido que el residente temporal labore. Una vez que usted abandona Costa Rica dentro del plazo de esos noventa días, usted puede reingresar al país de nuevo por otro plazo de noventa días mediante otra visa turística, si han transcurrido por lo menos setenta y dos horas desde que se abandonó el país.

Sin embargo, si usted está interesado en trabajar o vivir permanentemente en el país, usted debe iniciar el papeleo necesario para obtener un estatus de residente lo antes posible.

Como ya se dijo, existen varias categorías de residentes en Costa Rica: inversionista, residente por vínculo con un costarricense (persona con hijos costarricenses, esposos, padres, hermanos), residente como técnico de una empresa, pensionados, refugiados políticos, etc.

Para cada categoría de residente, los requisitos son diferentes, pero hay unos requisitos generales que todo interesado debe aportar:

- *Certificado de nacimiento*: Documento original con una traducción oficial al español.
- *Certificado de estado civil*: Documento original con una traducción oficial al español.
- *Certificado de delincuencia*: Es un certificado expedido por el Poder Judicial. Debe tener menos de tres meses de expedido previo a su presentación en el Consulado de Costa Rica de su país o en Migración en Costa Rica y debe contar con una traducción oficial al español.

Estos tres documentos y cualquier otro solicitado por las autoridades migratorias de Costa Rica que se expida en un país extranjero deberá ser legalizado en el Consulado de Costa Rica con jurisdicción donde se expida el documento. Cada consulado, dependiendo del país y la jurisdicción, tiene diferentes procedimientos de legalización de documentos.

Además de esos documentos, cada solicitante de residencia debe presentar:

- Una carta solicitando la residencia, estableciendo las razones y la categoría en que la residencia debe ser solicitada.
- Poder especial
- Cuatro fotos tamaño pasaporte.
- Una copia de todas las páginas del pasaporte, debidamente certificadas por un Notario Público en Costa Rica.
- Un número de fax en Costa Rica para notificar resoluciones.
- Tomarse las huellas digitales en el Archivo Policial.

Todas las solicitudes de residencia se deben presentar en el Consulado de Costa Rica con jurisdicción en el lugar de residencia actual del solicitante, excepto cuando el solicitante tiene vínculos con un costarricense, hijos con un residente actual o un refugiado político, en cuyo caso las solicitudes se deben presentar ante las oficinas de la Dirección de Migración en San José.

### **Aduanas**

Al llegar a Costa Rica, usted deberá solicitar un permiso temporal para su bote, embarcación, velero, etc. Dicho permiso se denomina "Certificado de Importación Temporal". Este permiso es

emitido por la Dirección General de Aduanas, tiene una validez de tres meses y puede ser renovado (antes de que venzan esos tres meses) por otros tres meses más por una sola vez. Después de esos seis meses, el bote debe abandonar el país, pero es posible que éste regrese a Costa Rica y aplicar por un nuevo permiso, repitiendo el proceso recién descrito.

Tome en consideración que el permiso solo puede ser renovado por la persona bajo el cual el bote se encuentra inscrito. No es posible designar un agente o un representante legal para renovar el permiso a su nombre, ya que ésta es una petición personal.

Si desea permanecer en Costa Rica de manera permanente, usted deberá pagar los impuestos de aduanas para el bote, y registrarlo en el Registro Nacional. Una vez inscrito, el bote obtendrá la bandera nacional, lo que significa que el mismo se ha nacionalizado como costarricense (para obtener la nacionalización del bote es necesario desinscribirlo del país de origen).

Finalmente, es necesario obtener un Certificado de Navegación emitido por el Ministerio de Obras y Transporte, que deberá ser renovada anualmente (las embarcaciones no nacionalizadas no deben realizar este trámite ya que su Certificado de Navegación es emitido por las autoridades de su país de origen). Los requisitos para obtener el Certificado de Navegación dependerá de la navegación que se desee realizar.

El MOPT generalmente solicita la siguiente documentación:

- El permiso temporal de Aduanas (original)
- Certificado de Inscripción del Bote en el Registro Nacional.
- Una declaración jurada ante Notario Público donde el propietario indique que la embarcación no posee gravámenes ni anotaciones.
- Poder Especial autorizando a alguien para que realice los trámites en su representación.
- Si el propietario de la embarcación es una persona jurídica, el MOPT requiere una personería jurídica de la misma, para comprobar la representación de dicha entidad.

### **Licencia para la pesca**

Para poder realizar pesca deportiva en Costa Rica, es necesario obtener una licencia para pesca para todos los botes, tanto nacional como internacionales, así como una membresía para pesca en la Comisión para la Pesca en Costa Rica (INCOPECA) para cada persona que vaya a pescar, conforme a las normas de la legislación ambiental del país. El capitán y su personal también deberán tener cada uno una licencia individual. Este tipo de licencia cuesta \$24 y se debe presentar documento de identificación para realizar la solicitud.

Tómese en consideración que una embarcación no nacionalizada tiene prohibida la pesca para fines comerciales en nuestro país.

Los documentos solicitados por INCOPECA son:

- Permiso temporal de Aduanas (original y copia)
- Certificado de inscripción del bien mueble (original y copia)
- Si el propietario de la embarcación es una persona jurídica, se requiere una personería jurídica de la misma, para comprobar la representación de dicha entidad.
- Documento de identificación o pasaporte.

Los documentos originales se presentan ante INCOPECA, para que verifiquen la autenticidad de los mismos. Una licencia de pesca solo se emite por el plazo del permiso temporal de aduanas, es decir, tres meses. Si el permiso de aduanas se extiende, la licencia de la embarcación también puede ser renovada. Si el bote es nacional, se puede aplicar para una licencia de pesca con un plazo de un año, y es renovable anualmente.

Los precios de las licencias son de acuerdo con la longitud de la embarcación:

- a) Más de 12 metros: \$200
- b) De 12.01 metros a 15 metros: \$300
- c) De 15.01 metros a 25 metros: \$400
- d) De 25.01 en adelante: \$500