

GUÍA PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD EN COSTA RICA: LO QUE SE DEBE Y NO SE DEBE HACER

GUÍA PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD EN COSTA RICA– Por: Rogelio Navas Rodríguez, Abogado Costa Rica – Invertir y comprar una propiedad en Costa Rica no debe tornarse en una experiencia desagradable; por el contrario, podría significarle importantes ganancias en plusvalía y podría convertirse en una buena fuente de ingresos adicionales, por ejemplo, si renta su propiedad o la ofrece con fines vacacionales. No obstante, hemos visto casos en los que los sueños se han convertido en pesadillas, precisamente por hacer lo que no se recomienda hacer cuando se compra una propiedad en Costa Rica. En nuestro país contamos con un Registro Público y un Catastro Nacional muy sofisticados, en los que la mayor parte de la información relevante que usted necesita verificar está disponible, pero donde no se encuentra todo lo que se necesita saber para hacer una compra segura. Adicionalmente, no todas las propiedades se encuentran inscritas en el Registro, por lo que en esos casos es necesario realizar estudios en otras entidades también. A continuación le explicamos algunos pasos que incrementarán sus posibilidades de realizar una transacción segura en Costa Rica.

1) IDENTIFICAR EL TIPO DE PROPIEDAD QUE ESTÁ COMPRANDO:

Hay tres tipos principales de propiedades que usted podría comprar en Costa Rica: 1) propiedad inscrita, 2) propiedad no inscrita y 3) propiedad en la Zona Marítimo Terrestre. De seguido le explicamos cada una de estas categorías:

PROPIEDAD INSCRITA:

La mayoría de las propiedades en Costa Rica se encuentran inscritas e identificadas con un número de registro conocido como “folio real”. Si usted está adquiriendo propiedad inscrita, lo primero que debe pedir es el número de “folio real”, ya que éste le permitirá verificar si está comprando una propiedad independiente o un inmueble bajo el régimen de condominio (propiedad horizontal). El “folio real” también le permitirá verificar si la propiedad tiene gravámenes, anotaciones o cargas que la afecten, o si hay documentos pendientes de inscripción. El plano catastrado también es importante verificarlo, pues la propiedad podría estar afectada con limitaciones que no aparecen en el “folio real”, sin embargo, el plano no siempre identifica con certeza la propiedad que usted está comprando, así que siempre se debe iniciar cualquier estudio con el número de “folio real”.

Cuando se habla de propiedad inscrita, es muy importante verificar si lo que está comprando es o no propiedad en condominio. De acuerdo con las leyes costarricenses, un condominio es un tipo especial de propiedad, en el que existen áreas privativas individuales y áreas comunes. Las áreas privativas individuales son propiedad privada de los condóminos, mientras que las áreas comunes son proporcionalmente de todos los condóminos. Cuando se adquiere una propiedad en condominio, es de suma importancia verificar, entre otras cosas, el monto de la cuota condominal y lo que ésta incluye, si la propiedad que está comprando

debe cuotas condominales y si el reglamento del condominio se adapta a sus necesidades específicas.

PROPIEDAD NO INSCRITA:

También existen propiedades no inscritas. Estos inmuebles no tienen un número de “folio real” y, por lo tanto, no se encuentran registradas en las bases de datos del Registro Nacional. Cuando usted compra propiedad no inscrita, usted no obtiene un título, sino un derecho de posesión. Si la posesión sobre la propiedad fue adquirida y mantenida en forma pública y pacífica por los poseedores anteriores, y si la cadena de posesión lo ha sido por más de 10 años, usted podría llegar a inscribir su propiedad a través de una “información posesoria”; sin embargo, debe tener presente que al adquirir una propiedad no inscrita, usted lo que obtiene es un derecho de posesión, no un título de propiedad.

A pesar de que puede ser más barato comprar una propiedad no inscrita, ello puede considerarse como una transacción menos segura, ya que no hay forma de saber si existe una historia de conflictos alrededor de esa propiedad. Todo lo que se puede hacer, a fin de cuentas, es verificar la existencia y legalidad de los documentos utilizados para transferir la propiedad de un poseedor a otro, confiar en el vendedor, entrevistar a los vecinos y verificar en las cortes locales si han habido demandas relacionadas con el terreno que pretende comprar. Como precaución, es recomendable incluir garantías y estipulaciones contractuales que le permitan ser indemnizado en caso de que usted deba enfrentarse a una demanda inesperada.

PROPIEDAD EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE:

En el caso de las propiedades con frente a la playa, la mayoría no constituyen propiedad privada. En general, las playas de Costa Rica son bienes de dominio público que se ubican en lo que se conoce como la Zona Marítimo Terrestre, que es una franja de 200 metros de ancho que va a todo lo largo de nuestras costas, y se mide a partir de la línea de pleamar (marea más alta). Los primeros cincuenta metros de la Zona Marítimo Terrestre son considerados zona pública, lo que significa que todos tienen acceso a ella y no puede ser poseída legítimamente por persona o entidad alguna. En cuanto a los restantes 150 metros, el Gobierno puede otorgar una concesión para su uso y disfrute, pero el mismo es limitado y la tierra siempre será propiedad del Estado.

Es muy importante que hacer énfasis que las tierras de la Zona Marítimo Terrestre no pueden ser propiedad de ningún individuo o entidad privados. Asimismo, los ciudadanos extranjeros deben tomar en cuenta que existen limitaciones importantes para ser beneficiarios de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre, y que la intervención de abogados expertos en la materia es necesaria para que puedan obtener el control de una concesión otorgada sobre la Zona Marítimo Terrestre.

2) CONTRATE UN ABOGADO:

El segundo paso para que su transacción inmobiliaria sea exitosa es contratar su propio abogado de confianza. A pesar de que existen muchos vendedores, corredores de bienes

raíces y desarrolladores honestos en Costa Rica, también hay personas que harían lo que fuera por lograr una venta, incluyendo referir al comprador a su propio abogado o a alguien que saben que no presentará ningún obstáculo para que la transacción se dé, sin importar las consecuencias. Para evitar situaciones no deseadas, tan importante es evitar hacer las cosas por sí mismo cuando no se tienen los conocimientos suficientes, como contratar un abogado que usted sepa que le brindará asesoría adecuada y que representará únicamente sus intereses. Asegúrese de que sea un abogado con buena reputación, que le inspire seguridad y confianza, que lo guíe paso a paso por el lado seguro y que incluso esté dispuesto a recomendarle no proceder con determinada transacción si piensa que podría salir perjudicado.

3) REALICE SUS PROPIOS ESTUDIOS E INVESTIGACIONES:

Cuando se adquiere una propiedad en Costa Rica, aunque no es lo que normalmente debería suceder, usted podría encontrarse con vendedores, corredores o desarrolladores que le muestren documentos en los que la propiedad se muestra en condiciones de ser adquirida en forma segura. No confíe en esos documentos, ya que los mismos podrían mostrar únicamente lo que quieren que usted vea. Hacer su propia investigación sobre la propiedad es necesario si quiere que su compra sea segura. A continuación le explicamos las distintas búsquedas que usted debería realizar:

ESTUDIOS DE REGISTRO PÚBLICO:

Verificar el título de la propiedad en la página de Internet del Registro Público es necesario, pero no suficiente. Se requiere también revisar la historia de la propiedad para verificar si han existido conflictos alrededor de la misma o si existen reclamos pendientes que podrían afectarle en el futuro. También debe asegurarse de que quienes le están vendiendo la propiedad sean en efecto quienes tienen derecho a hacerlo y, en caso de ser necesario, exigir que sean los verdaderos titulares quienes firmen los documentos y contratos de la venta para que los mismos sean eficaces y obligatorios.

El “folio real” de la propiedad también le permitirá conocer si hay gravámenes, cargas o limitaciones que afecten la propiedad. De esta manera, usted puede darse cuenta si existen demandas relacionadas con la propiedad, o bien, situaciones o condiciones que puedan limitarlo en el uso y disfrute pleno de su propiedad.

Revisar el plano catastrado de la propiedad también es indispensable. Ello le permitirá confirmar si el inmueble ilustrado en el plano es lo que a usted le están ofreciendo. A través del plano catastrado usted también puede confirmar o descartar la existencia de limitaciones o cargas que no se muestran en el “folio real”, como podría serlo la zona de protección de un río que no le permita construir en zonas de la propiedad donde usted ya planeaba edificar algo. El plano catastrado también puede darle pistas acerca de posibles traslapes o conflictos potenciales con propiedades vecinas.

ESTUDIOS EN LA MUNICIPALIDAD LOCAL:

Antes de comprar una propiedad, también es necesario verificar con la Municipalidad local si se adeudan impuestos territoriales y municipales. También puede revisar si la propiedad

se adapta a sus necesidades. Algunas municipalidades tienen planes reguladores que no permiten construir lo que usted estaba planeando en determinadas zonas, o que no permiten desarrollar la actividad que usted quería emprender en esa propiedad específica. Por ello, es importante verificar primero.

En el caso de la Zona Marítimo Terrestre, es necesario verificar con la Municipalidad local la validez, vigencia y titularidad de la concesión. Estas verificaciones también deben hacerse con el Instituto Costarricense de Turismo (ICT).

VERIFICACIONES ANTE EL MINISTERIO DE HACIENDA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN DIRECTA:

Si usted está comprando las acciones o cuotas de una sociedad para adquirir control de un inmueble a través de la entidad que funge como propietaria registral, es también muy importante verificar si la sociedad debe impuestos. Si la sociedad además ha tenido empleados a su nombre, también vale la pena asegurarse de que no existan contingencias de orden laboral, como lo pueden ser demandas pendientes o deudas con la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS). Como lo verá más adelante, es más recomendable en muchos casos traspasar la propiedad a una nueva sociedad, pero si ese no fuera su caso, estas verificaciones podrían ahorrarle muchos dolores de cabeza.

ESTUDIOS ANTE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA:

Cuando sea posible identificar gravámenes o demandas que afectan o han afectado la propiedad, revisar el estado de dichos reclamos es de suma importancia para asegurarse de que no se asumen riesgos.

OTRAS ENTIDADES:

Cuando realice sus investigaciones sobre una propiedad, también es importante consultar con los proveedores de servicios de electricidad, agua y teléfono (ICE, CNFL y AyA), entre otros. Es posible evitar cargos considerables e inesperados si son detectados a tiempo.

En el caso de propiedades en condominio, también es recomendable verificar con la Administración del condominio si se deben cuotas condominales relacionadas con la filial que usted desea comprar.

4) ADECÚE SUS CONTRATOS:

Todas las transacciones y negociaciones son distintas y no existen machotes o contratos estándar aplicables a todos los negocios inmobiliarios por igual. Nada debe considerarse cubierto si no está expresa y claramente estipulado en el contrato correspondiente. Asegúrese de negociar cada uno de los términos y condiciones del contrato antes de firmarlo, y de que todos los detalles y especificaciones de su transacción estén debidamente cubiertos tal como los acordó. Si lo que se plasmó en el contrato no es lo usted acordó, o si no comprende en forma clara lo que se está indicando, no firme, convérselo y vuélvalo a negociar hasta que

usted esté satisfecho y todo esté claro. Recuerde que se trata de una inversión importante y que nada debe ser dejado a la interpretación.

5) USE UNA SOCIEDAD NUEVA:

Utilizar su propia sociedad para la compra de un inmueble es siempre recomendable, ya que protege su propiedad de las responsabilidades en que pueda incurrir a título personal. Hasta hace poco tiempo tenía sentido comprar las acciones de una sociedad cuando todo parecía ser seguro. De esa forma se adquiría el control de la propiedad a través de la entidad que aparecía como dueña registral y se ahorra el impuesto de traspaso. Sin embargo, en la actualidad se deben pagar impuestos de traspaso, aún cuando la propiedad no cambie de dueño, si las acciones son cedidas para con la clara intención de vender el inmueble. Siendo ese el caso, es más recomendable usar una sociedad nueva y limpia para adquirir su propiedad, que adquirir una sociedad antigua que podría acarrear contingencias no deseadas. Adicionalmente, cambiar los personeros de una sociedad generalmente tiene un costo muy similar al de constituir una sociedad nueva. Por esas razones, siempre escoja usar su propia sociedad antes que quedarse con una que ya ha sido utilizada por alguien más.

6) TENGA CUIDADO CON LOS FIDEICOMISOS:

Muchos desarrolladores, en vez de usar sus propios fondos, buscan financiamiento en bancos que les prestan los fondos necesarios para hacer de sus proyectos una realidad. En muchos de esos casos, dichos créditos son garantizados con fideicomisos que permiten una ejecución rápida en caso de que el desarrollador incumpla con sus pagos. Si usted está comprando en un proyecto que se encuentra en estas circunstancias, debe saber que la propiedad que está comprando podría no pertenecerle a quien se la está vendiendo. Si ese fuese el caso, firmar un contrato sin la participación de la fiduciaria podría dejarlo desprotegido, con un contrato nulo. Siempre asegúrese de que el vendedor haya sido debidamente autorizado por la entidad fiduciaria para venderle la propiedad, negociar y acordar las condiciones de la venta y firmar los contratos respectivos, y de que los compromisos que adquieran ante usted, sean reconocidos por el fiduciario.

Igualmente, si se percatara de la existencia de distintos fideicomisos o addendums, exija que le faciliten copia de los mismos para que pueda enterarse de las posibles implicaciones y de la forma en que podría resultar afectado.

Finalmente, si usted adquiere una propiedad con un préstamo que es garantizado con un fideicomiso en vez de una hipoteca, sus facultades de disposición sobre la propiedad podrían ser muy limitadas y podría tener que solicitar autorización de parte de la fiduciaria cada vez que quiera hacer algo con su propiedad. Asegúrese siempre de que las condiciones bajo las que adquiere sean favorables para usted y, en caso contrario, pregunte por otras opciones.

Si Ud. requiere información adicional o asistencia con respecto a este u otros temas legales, no dude en contactarnos.