



Problems in Paradise, according to *Forbes*

Problemas en el paraíso según Revista Forbes

By: Gonzalo J. Rojas Benavides, Esq. / *FERRIS & ASOCIADOS*

On November 10 of this year an article entitled “Problems in Paradise” appeared in *Forbes* (Volume 182, Number 9, page 144). We at *FERRIS & ASOCIADOS* were alarmed by this publication, as it painted a fairly gloomy, chaotic panorama of foreign real estate investment for readers of this prestigious magazine. The story was based on the bitter experiences of several foreign retirees and investors who had suffered considerable financial losses in our country.

There were three basic grounds for the article’s criticism:

1. The high risk of real estate dispossession in this country as a consequence of squatter invasion, as squatters appear to be protected by national agrarian law;
2. Legal insecurity faced by foreigners with the inefficiency of our courts, due to excessively drawn-out legal proceedings and high costs of litigation; and
3. Mistrust in the National Registry and its inefficient property registration and cadastre, making it easy for real estate swindles and “theft” through the use of falsified documents

El día 10 de noviembre de este año apareció publicado en la revista *Forbes* (Volumen 182, Número 9, página 144), un artículo titulado “Problemas en el paraíso”. Los miembros de la firma *FERRIS & ASOCIADOS* nos sentimos alarmados ante esa publicación, pues exponía a los lectores de la prestigiosa revista un panorama caótico y sombrío en el tema de inversión extranjera inmobiliaria. El relato se basaba en las amargas experiencias de algunos inversionistas y pensionados extranjeros que habían sufrido cuantiosas pérdidas económicas en nuestro país.

Este artículo fundamentaba sus críticas en tres aspectos básicos:

1. La alta posibilidad de riesgo de despojo de inmuebles que existe en el país como resultado de la invasión de precaristas, quienes parecen estar protegidos por la legislación agraria nacional;
2. La inseguridad jurídica a la que se enfrentan los extranjeros ante la ineficiencia de nuestros tribunales, debido a la duración desmedida de los procesos judiciales y los altos costos de litigar; y
3. La desconfianza en el Registro Nacional y su ineficiencia en la registración y catastrado de propiedades, lo que facilita las estafas y “robos” de inmuebles a través de la falsificación de documentos, firmas y multiplicidad de ventas de una misma propiedad.

Dado que nuestra firma legal es especialista en materia de inversión extranjera, no nos es posible negar que estas situaciones ocurran, pues distamos mucho de tener un sistema judicial y registral immaculado. El mismo redactor del artículo, con quien pudimos conversar, nos expuso su dolor, ya que siente un gran aprecio por el país y los costarricenses.

Como expertos en el tema, consideramos que, desde el punto de vista legal y financiero, el contenido del artículo no es acertado y se encuentra sesgado. Si bien nuestro entorno no es ideal, es posible tomar suficientes previsiones para hacer de nuestro país una excelente decisión de inversión, difícilmente encontrada en algún otro país del continente. Por esa razón, ofrecemos a los lectores, específicamente a los extranjeros dueños de propiedades o residentes y a los inversionistas potenciales algunas consideraciones que pueden ser de su interés a la hora de invertir en el sector inmobiliario.

En Costa Rica, la inversión inmobiliaria –como toda inversión– debe ser una decisión informada y responsable. Es preciso realizar un examen exhaustivo de los títulos de las propiedades que se pretendan adquirir, sean estas de tipo comercial, residencial o rural. En ese sentido, al igual que los nacionales, los inversionistas extranjeros tienen la facultad de obtener suficiente información confiable de nuestro Registro Nacional y efectuar los estudios técnicos y legales que provean un detalle histórico pormenorizado del inmueble que se piense comprar, para garantizar la certeza del título de propiedad.

En el tema de inversión inmobiliaria, resulta indispensable la asesoría legal y financiera. Los inversionistas deben buscar el asesoramiento de una empresa profesional y reconocida que ofrezca asistencia personalizada y los ayude en todos los aspectos de la transacción. Se pueden prevenir muchos conflictos mediante la ejecución de estudios de diligencia previa. En ese sentido, muchas de las contiendas judiciales presentadas en el artículo citado pudieron haberse evadido con la

FERRIS 
& ASSOCIATES
ATTORNEYS AT LAW

“PROFESSIONAL EXPERTISE
WITH A PERSONAL TOUCH”

FERRIS & ASSOCIATES ATTORNEYS AT LAW, IS THE ONLY BOUTIQUE LAW FIRM IN COSTA RICA, WITH OVER 23 YEARS OF EXPERIENCE IN PROVIDING TAILOR-MADE LEGAL AND FINANCIAL SERVICES TO A NATIONAL AND INTERNATIONAL CLIENT PORTFOLIO, THAT SEARCH FOR PREMIUM QUALITY PROFESSIONAL COUNSELING ACCOMPANIED WITH PERSONALIZE AND EXCLUSIVE ONE ON ONE RELATIONSHIPS WITH THEIR ADVISORS.

AREAS OF SPECIALIZATION

CORPORATE & BUSINESS LAW
LITIGATION & ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION
REAL ESTATE, DEVELOPMENT & FOREIGN INVESTMENT



PHONE: (506) 2588-2505

FAX: (506) 2288-2245

E-MAIL: GROJAS@FERRISCR.COM

HTTP://WWW.FERRISCR.COM

ADDRESS: PLAZA ITSKATZÚ, SUITE 203, ESCAZÚ,
SAN JOSÉ, COSTA RICA, CA.

P.O.Box: 905-1260, ESCAZÚ, COSTA RICA.

and signatures and multiple sales of a single property.

As a legal firm that specializes in foreign investment, we cannot deny that these situations occur; our legal and registration system is far from flawless. The author of the article himself, with whom we were able to converse, expressed his regrets, since he is a great fan of Costa Rica and Costa Ricans.

Being experts on the subject, we feel that the contents of the article are incorrect and biased, from a legal and financial standpoint. Although our environment is not ideal, if sufficient precautions are taken our country can become an excellent investment destination, something not easily said for any other country in the region. We are therefore offering our readers – and specifically foreigners who own properties or reside here, or potential investors – a few pointers you might like to consider when investing in the real estate sector.

In Costa Rica, real estate investment – as with any investment – should be an informed, responsible decision. An exhaustive review is needed of the titles for any properties you are thinking of buying, whether commercial, residential or rural. Foreign and local investors alike are able to get enough reliable information from our National Registry and do the technical and legal studies to get a detailed history of the property, in order to guarantee the property title's certainty.

Legal and financial advisory is indispensable with real estate investment. Investors should seek the advice of a recognized professional firm offering personalized assistance and help with all aspects of the transaction. Many conflicts can be prevented by performing due diligence in advance. In fact, many of the legal disputes mentioned in the article could have been avoided with the proper legal advisory and a few minimum measures and precautions.

Our National Registry is not ideal, but it still does what it should. Moreover, there are supplementary mechanisms accessible to foreign investors and retirees for avoiding losses on their real estate investments. For instance, they can take out a title insurance policy, contract for the monitoring of registered property titles at the National Registry, or simply hire a private security company for the real estate to keep squatters off the premises.

In economically insecure times, real estate investment in Costa Rica is still the most secure and profitable, more so than for almost any other place in Latin America. Our country is a recognized leader in real estate investment, but this investment should be protected through world class legal advisory.

Ferris & Asociados is a boutique legal firm with twenty-three years of experience in providing specialized professional legal and financial services and world class consulting for its clients, accompanied by exclusive dedication and personalized attention in protecting their clients' interests. Our firm's boutique organization offers quality based on specialization, which is frequently dissipated by large firms. Professional quality, exclusivity and personalized attention are luxuries all our clients receive.



asesoría legal debida, tomando medidas y previsiones mínimas.

Nuestro Registro Nacional no es óptimo, pero igualmente cumple con su función. Además, existen mecanismos complementarios accesibles a los inversionistas y pensionados extranjeros, de modo que eviten las pérdidas en sus inversiones inmobiliarias. Por ejemplo, pueden obtener una póliza de aseguramiento del título de su propiedad, suscribir un contrato de monitoreo de títulos registrales de propiedad en el Registro Nacional o, sencillamente, contratar seguridad privada para el inmueble, lo cual impediría el ingreso de precaristas.

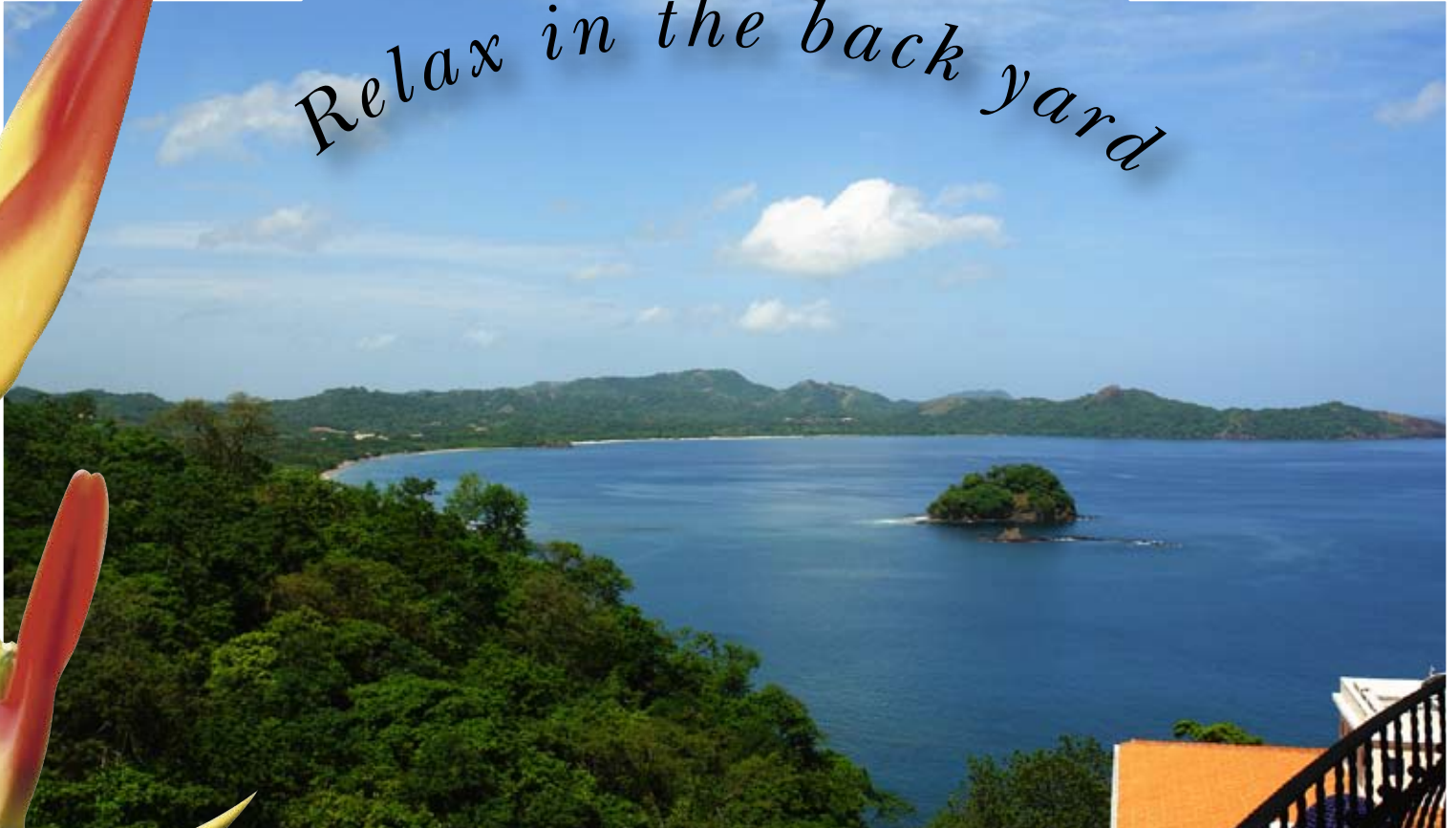
En tiempos de incertidumbre económica, la inversión inmobiliaria sigue siendo la más segura y rentable en Costa Rica, por encima de casi cualquier otro lugar en Latinoamérica. Nuestro país es un líder reconocido a nivel mundial en este tema; no obstante, debe resguardarse a través de asesoría legal de calidad mundial.

Ferris & Asociados es una firma legal boutique con veintitrés años de proveer servicios profesionales especializados en áreas legales y financieras, brindando a sus clientes consultorías de calidad mundial, acompañadas de una dedicación exclusiva y un trato personalizado en la atención de sus intereses. La organización boutique de nuestra firma ofrece una calidad basada en la especialización, con frecuencia desintegrada en las empresas grandes. La calidad profesional, la exclusividad y el trato personalizado son lujos que todos nuestros clientes reciben.



FLAMINGO COVE

Relax in the back yard



Panoramic view from the balcony of the condominium

FLAMINGO COVE

Condominiums are the newest development in Flamingo Beach, Costa Rica. Built to the highest American standards, these units offers everything to make you feel comfortable and relaxed to enjoy paradise.

Distributed in 4 buildings, the project has 45 magnificent units featuring 1, 2 & 3 bedrooms, with luxury finished kitchens, living and dining areas as well as grand ocean view balconies.



www.flamingocovecondos.com

PHONE: (506) 2654-4912 FAX: (506) 2654-4925