



Registro Inmobiliario

Levantamiento de hipotecas legales en bienes inmuebles motivadas en las leyes 9024 y 9428

TEMÁTICA A DESARROLLAR

- ANTECEDENTES: LEY 9024 (derogada) Transitorio II
- LEY 9024 (prescripción de la acción tributaria)
- NORMATIVA VIGENTE: LEY 9428
- CIRCULAR DRI-011-2022: REGISTRO INMOBILIARIO
- REINSCRIPCIÓN LEY 10022: CUMPLIMIENTO LEY 9416

ANTECEDENTES

LEY 9024 (derogada)

Mediante el oficio número **DJP-0410-2017** del **31 de julio de 2017**, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, en razón de los alcances del artículo 6 de la Ley 9024 “Ley de impuesto a las personas jurídicas” **(derogada por el artículo 18 de la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas, Ley 9428)** puso en conocimiento del Registro Inmobiliario un listado de entidades disueltas.

LEY 9024 (derogada)

“ARTÍCULO 6. Disolución y cancelación de la inscripción. El no pago del impuesto establecido en la presente ley por tres períodos consecutivos será causal de disolución de la sociedad mercantil, empresa individual de responsabilidad limitada o sucursal de una sociedad extranjera o su representante...”

LEY 9024 (derogada)

*“TRANSITORIO II.- Corresponde al Registro Nacional **realizar el cobro de las sumas adeudadas en periodos anteriores por concepto del impuesto de la Ley N. ° 9024**, Impuesto a las Personas Jurídicas, de 23 de diciembre de 2011, a las sociedades mercantiles, las subsidiarias de una sociedad extranjera o su representante y las empresas individuales de responsabilidad limitada. El Registro Nacional trasladará mensualmente las sumas recaudadas a la Dirección General de Tributación con el detalle de este”.*

LEY 9024 (derogada)

*“TRANSITORIO II.- Corresponde al Registro Nacional **realizar la recaudación de las sumas adeudadas en periodos anteriores por concepto del impuesto de la Ley N.° 9024**, Impuesto a las Personas Jurídicas, de 23 de diciembre de 2011, a las sociedades mercantiles, las subsidiarias de una sociedad extranjera o su representante y las empresas individuales de responsabilidad limitada. El Registro Nacional trasladará mensualmente las sumas recaudadas a la Dirección General de Tributación con el detalle de este.*

HIPOTECA LEGAL LEY 9024 (derogada)

La Dirección del Registro Inmobiliario en expedientes 2017-RIM ejecuta lo dispuesto en el párrafo final de ese numeral y ordena consignar una **hipoteca legal** preferente en el asiento registral de los inmuebles y en los gravámenes hipotecarios, debidamente verificados que aparecen inscritos a nombre de las entidades **disueltas.**

Vigencia del impuesto Ley 9024

El impuesto estuvo vigente para los periodos 2012 al 2015 por la Ley 9024 y se suspendió mediante la resolución 2015-1241 del veintiocho de enero de dos mil quince, emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia y publicada en el Boletín Judicial N°234 del 2 de diciembre de 2015.

Prescripción del cobro del impuesto Ley 9024 (derogada)

La acción de la Administración Tributaria para exigir el pago del tributo y sus intereses, se encuentra prescrita por haber transcurrido el plazo de 4 años (artículo 51 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, reformado por el art. 1° Ley 9069).

El Registro Inmobiliario no es la autoridad competente para declarar tal prescripción.

Levantamiento de los gravámenes hipotecarios Ley 9024

- (a) por cualquier interesado mediante oficio presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario, o
- (b) por parte legitimada mediante un testimonio de escritura pública presentado a la corriente registral.

Guía de Calificación Registro Inmobiliario

Versión 1.9 febrero 2023

Es válido solicitar dentro de un documento presentado a la corriente registral para ser inscrito el levantamiento del gravamen de "hipoteca legal Ley 9024", debiendo indicar el documento expresamente que la deuda tributaria se encuentra prescrita o bien cancelada.

Levantamiento de los gravámenes hipotecarios Ley 9024

Trámite en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario.

Presentar solicitud debidamente firmada: (a) el nombre, (b) el número de cédula jurídica, (c) los datos del bien o derecho real sobre los cuales recae el gravamen de hipoteca legal, y (d) una dirección electrónica donde atender notificaciones.

Consulta del estado de las cédulas jurídicas (CES) para verificar el padrón de morosidad

Si la entidad jurídica **ya no se encuentra morosa,**

se procede con el levantamiento de la hipoteca

legal, lo cual es ordenado mediante resolución

administrativa.

Consulta del estado de las cédulas jurídicas (CES) para verificar el padrón de morosidad

Si la entidad jurídica **aún se encuentra morosa** se le
contesta al interesado oficio **que no procede su
gestión** y se archivará la solicitud.

Levantamiento de la hipoteca legal Ley 9024 por prescripción

Para demostrar la prescripción de las acciones para exigir el pago del impuesto a las personas jurídicas generado por la Ley 9024, debe presentarse oficio o comprobante del Ministerio de Hacienda en el cual conste tal situación.

HIPOTECA LEGAL LEY 9428

Mediante el oficio número DPJ-0019-2022 del 17 de enero del 2022, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, procede a brindar a la Dirección del Registro Inmobiliario, el listado de entidades disueltas que poseen bienes inmuebles inscritos a su nombre, conforme a lo ordenado por la ley de cita.

LEY 9428 (vigente)

Publicada en La Gaceta 58, Alcance 64 del 22 de marzo del 2017

“ARTÍCULO 7. Disolución y cancelación de la inscripción.

El no pago del impuesto establecido en la presente ley por tres períodos consecutivos será causal de disolución de la sociedad mercantil, la empresa individual de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante...”

HIPOTECA LEGAL LEY 9428

En aplicación del artículo 7 de la Ley 9428 se ordena la apertura del expediente **2022-0048-RIM** para ejecutar lo dispuesto en ese numeral y se ordena consignar una **hipoteca legal** preferente en el asiento registral de los inmuebles y en los gravámenes hipotecarios que aparecen inscritos a nombre de las entidades disueltas.

Levantamiento de los gravámenes hipotecarios Ley 9428

CIRCULAR DRI-011-2022 del 29 del junio del 2022

(a) por cualquier interesado mediante oficio presentado
en la Secretaría de la Dirección del Registro
Inmobiliario,

(b) por parte legitimada mediante un testimonio de
escritura pública presentado a la corriente registral.

Levantamiento de los gravámenes hipotecarios Ley 9428

CIRCULAR DRI-011-2020 del 29 de junio de 2022

Presentar oficio de solicitud debidamente firmado.

Indicar (a) el nombre, (b) el número de cédula jurídica, (c) los datos del bien o derecho real sobre los cuales recae el gravamen de hipoteca legal, y (d) una dirección electrónica donde atender notificaciones.

Levantamiento de los gravámenes hipotecarios Ley 9428

La solicitud puede ser firmada ológrafamente para presentarse en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario, o puede ser firmada digitalmente para presentarse en la dirección electrónica:

SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr

Consulta del estado de las cédulas jurídicas (CES) para verificar el padrón de morosidad

Si la entidad jurídica **ya no se encuentra morosa**,
se procede con el levantamiento de la hipoteca
legal, lo cual es ordenado mediante resolución
administrativa.

CONSULTA DE ESTADOS

CONSULTA DE ESTADOS DE CÉDULAS JURÍDICAS

Cédula jurídica:

Tomo:

2022

Asiento:

ENTIDAD JURÍDICA

Fecha de consulta:

04/08/2022 16:23:38

Razón social:

Estado entidad:

INSCRITA

Fecha de disolución:

Ley 9024

AL DIA

Ley 9428

AL DIA



Ley 9024 - Transitorio V

EXENTA

Ley 9428 - Transitorio III

EXENTA

Consulta del estado de las cédulas jurídicas (CES) para verificar el padrón de morosidad

Si la entidad jurídica **aún se encuentra morosa** se le contesta al interesado oficio **que no procede su gestión** y se archivará la solicitud.

CONSULTA DE ESTADOS

CONSULTA DE ESTADOS DE CÉDULAS JURÍDICAS

Cédula jurídica:

ENTIDAD JURÍDICA

Fecha de consulta:

02/03/2023 09:00:51

Razón social:

Estado entidad:

INSCRITA

Fecha de disolución:

Ley 9024

MOROSA

Ley 9428

MOROSA

Ley 9024 - Transitorio V

EXENTA

Ley 9428 - Transitorio III

EXENTA

Ley 9416

Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal

Las personas jurídicas domiciliadas en el país deben constar inscritas en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, según el artículo 5 de Ley 9416 y el Decreto Ejecutivo 41040 que es el Reglamento del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales.

Ley 9416

Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal

En el caso de las **sociedades disueltas por morosidad** no se requiere verificar si la persona jurídica está reportada como cumplidora o no conforme lo indicado por la Dirección General de Tributación en el oficio DGT-306-2022 de 25 de marzo del 2022.

DGT-306-2022 de 25 de marzo del 2022

Ministerio de Hacienda

No obstante, siendo que las sociedades disueltas, por cualquier motivo, han dejado de existir jurídicamente, y solo conservan su personalidad jurídica para los efectos de liquidación, no cumplen con el supuesto que les obligue a rendir la información de referencia, es decir, no deben presentar la declaración ni suministrar la información respectiva, por cuanto no están inscritas como sociedades vigentes.

Así las cosas, para el caso en consulta para la Administración Tributaria al estar una persona jurídica disuelta, a ésta no le corresponde la obligación de realizar la declaración en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales.

Ley 10255

Ley para la Reinscripción de Sociedades Disueltas

En el caso de la reinscripción de las sociedades disueltas por morosidad en la Ley 9428, por aplicación de la Ley 10255, si deben cumplir con la Ley 9416 (estar inscritas en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales) para proceder al levantamiento de la hipoteca legal Ley 9428.

CONSULTA DE ESTADOS

CONSULTA DE ESTADOS DE CÉDULAS JURÍDICAS

Cédula jurídica:

ENTIDAD JURÍDICA

Fecha de consulta: 02/03/2023 09:14:08

Razón social:

Estado entidad:

DISUELTA POR LEY 9428

Fecha de disolución: 22/11/2021

Ley 9024

AL DIA

Ley 9428

AL DIA

Ley 9416

INCUMPLIDOR

Ley 9024 - Transitorio V

EXENTA

Ley 9428 - Transitorio III

EXENTA

FODESAF

AL DIA

CCSS

AL DIA

CONSULTA DE ESTADOS

CONSULTA DE ESTADOS DE CÉDULAS JURÍDICAS

Cédula jurídica:

ENTIDAD JURÍDICA

Fecha de consulta: 02/03/2023 09:20:41

Razón social:

Estado entidad:

INSCRITA

Fecha de disolución:

Ley 9024

AL DIA

Ley 9428

AL DIA

Ley 9416

CUMPLIDOR

Ley 9024 - Transitorio V

EXENTA

Ley 9428 - Transitorio III

EXENTA

FODESAF

AL DIA

CCSS

AL DIA

Gracias!