

CIRCULAR DRI-014-2017

DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Oficina de Normalización Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Servicios y Biblioteca.

ASUNTO: Adjudicación de bienes por liquidación de sociedades en razón de los alcances de la Ley N° 9024.

FECHA: 30 de agosto de 2017

FIRMA:



Como efecto de los alcances del artículo 6 de la Ley N° 9024, "Ley de impuesto a las personas jurídicas", el Registro de Personas Jurídicas culminó el proceso de disolución de poco más de más de 266 mil entidades, las cuales eran en deber dicho impuesto por tres períodos consecutivos. De esas entidades disueltas, más de 11 mil de ellas cuentan con bienes inmuebles inscritos a su nombre.

Ante este escenario y siendo que luego de la disolución de una entidad jurídica lo procedente es continuar con su proceso de liquidación, se prevé la presentación al Diario de este Registro, de una importante cantidad de documentos por medio de los cuales se adjudiquen los bienes inmuebles propiedad de las entidades disueltas, en quienes resulten ser sus beneficiarios.

En razón de lo anterior y de conformidad con los alcances de los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emite la siguiente disposición de carácter administrativo para una adecuada y normalizada aplicación de lo dispuesto por la Ley N° 9024 en cuanto a la adjudicación de bienes inmuebles de sociedades disueltas:

PRIMERO: El resultado de un proceso liquidatorio de una sociedad mercantil, empresa individual de responsabilidad limitada o sucursal de una sociedad extranjera o su representante, sea que este se realizara en sede jurisdiccional sin oposición o que se diera en sede notarial, será materializado y presentado a la corriente registral mediante el testimonio de la escritura pública, en la cual comparecen tanto el liquidador como los adjudicatarios de los bienes de la entidad liquidada. Dichos comparecientes otorgarán ante notario público la forma en que se acordó la distribución de bienes en favor de los beneficiarios. Deberá el notario dar fe de la inscripción del liquidador en el Registro de Personas Jurídicas, indicando las citas correspondientes.

De conformidad con las facultades que le otorga el Código de Comercio al liquidador (artículos 214 y 219), las adjudicaciones que este realice en razón de la liquidación de la entidad respectiva (sean estas a título oneroso o gratuito, incluso aquellas que haga a sí mismo), deberán ser previamente aprobadas por la asamblea general de socios. Así las cosas, dado que esta aprobación legitima la comparecencia del liquidador, la cual debe quedar debidamente acreditada por el notario de acuerdo al artículo 84 Código Notarial, deberá este (el notario) dar fe de dicha autorización con vista en el documento donde conste, el cual podrá ser entre otras, pero no limitado a: un acuerdo tomado en Asamblea General y que conste en el libro respectivo o en una escritura pública otorgada al efecto en concordancia con la directriz 03-2012 de la Dirección de Personas Jurídicas; de acuerdo a lo establecido en el pacto constitutivo, en el estado de liquidación final, o un documento constante en un proceso de liquidación judicial.

Para el caso de sociedades extranjeras que inscribieron un representante en el país, la disolución en sí misma no opera sobre esa persona jurídica extranjera, lo que ocurre es que decae (caduca) el poder otorgado y en tal sentido no podrá ejercer funciones ese personero. Para estos casos, deberá de actuarse por medio de un poder especial otorgado por la casa matriz y cumplir con todos los requisitos que tiene dispuesto el marco de calificación. En cualquier caso, el inmueble que se traspase mantendrá el gravamen de hipoteca legal inscrito con ocasión de la deuda tributaria que generó la disolución de ese poder, hasta tanto no se cancele y quede al día en el pago de dicho impuesto.

SEGUNDO: Deberá indicarse para cada inmueble, derecho indiviso, lote o crédito correspondiente, el valor por el cual es adjudicado al respectivo beneficiario.

Para tales fines se utilizarán los códigos de anotación existentes al efecto; a saber: el **QM** en sus distintas modalidades sea para finca, derecho o lote; y el **HA-1** para crédito.

TERCERO: Siendo que las normas procesales relativas a la liquidación refieren al procedimiento sumario, en caso de contención entre los beneficiarios de los bienes inscritos a nombre de la entidad liquidada, se esperaría que su repartición ingrese a la corriente registral como resultado de un procedimiento de remate, en cuyo caso la forma de rogación registral prevista será la protocolización de piezas.