

CIRCULAR BI-030-98

ASUNTO : Certificaciones municipales

FECHA: 13 de julio de 1998

Establece el artículo 85 del Código Municipal (Ley No. 7794 de 18 de mayo de 1998):

"Para inscribir en el Registro Público **operaciones de bienes inmuebles**, se requerirá comprobar, mediante certificación, que las partes involucradas se encuentran al día en el pago de los **tributos municipales** del cantón donde se encuentra el bien"

(lo consignado en negrita no corresponde al original).

De conformidad con la acepción que tiene el término "**operación**" que también se emplea como sinónimo de "venta comercial" "empréstimo" (Vocabulario Jurídico, Capitant, Henri - Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Cabanellas Guillermo) y acorde con espíritu del artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que indica que es de público interés simplificar el trámite de inscripción de documentos y es contrario a ese interés cualquier norma o procedimiento que se le oponga, el requerimiento del requisito antes señalado de aportar, la certificación municipal de estar al día en el pago de los tributos municipales, se exigirá **únicamente** a las **operaciones** que impliquen **enajenación** (compraventa, permuta, donación, etc.) **y o hipoteca** sobre bienes inmuebles, excepto las exoneradas por el artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, No. 7509 y sus reformas, a saber: **a)** Los inmuebles del Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas que, por Ley especial gocen de exención. **b)** Los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas o hayan sido declarados por el Poder Ejecutivo, reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar, la cual empezará a regir a partir del 1 de enero del año siguiente de la publicación del decreto que las declare como tales. **c)** Las instituciones públicas de educación y de salud. **d)** Los parceleros o los adjudicatarios del I.D.A, durante los primeros 5 años de la adjudicación. **e)** Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base, usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337 de 5 de mayo de 1993. **f)** derogado por el artículo 3 inciso a) de la Ley No. 7729. **g)** Los inmuebles pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas pero sólo los que se dediquen al culto; además, los bienes correspondientes a las temporalidades de la Iglesia Católica; La Conferencia Episcopal de Costa Rica, la Arquidiócesis y la diócesis del país. **h)** Las sedes diplomáticas y las casas de habitación de los agentes diplomáticos y consulares, con las limitaciones que se generen al aplicar, en cada caso, el principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales. **i)** Los organismos internacionales que, en el convenio de sede aprobado por Ley anterior, estén exonerados del impuesto territorial o de tributos en general. **j)** La Cruz Roja y los inmuebles destinados a los bomberos. **k)** Los bienes de uso común, propiedad de las personas jurídicas amparadas a la Ley No. 3859 y sus reformas (Ley sobre el de la Comunidad). **l)** Los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública por las autoridades correspondientes.

En el caso de **razones notariales** consignadas bajo el amparo de la fe pública notarial en el sentido de que la Municipalidad no extendió las certificaciones dentro del plazo de ley (art. 27 de la Constitución Política), el Registro se atenderá a dicha dación de fe, siempre y cuando en ella se incluya **la fecha de la solicitud de certificación**. (Arts. 1 de la Ley Orgánica de Notariado, 27 de la Ley 6145 y resolución de la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo No. 4062, de las 9:00 hs. del 16 de junio de 1995).

Rige para todos aquellos documentos que se otorguen después del **18 de julio de este año**.
(Ver además circular BI-030-98)