



CIRCULAR D. R. P. 31-96



DE:  DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO

PARA: Registradores

ASUNTO: Impuesto de traspasos sobre bienes inmuebles
Ley 7509. (impuesto territorial)

FECHA: 20 de agosto de 1996.

PRIMERO. Que de conformidad con lo que establece el artículo 1 de la Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es de pública conveniencia simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de los documentos públicos, y es contraria a todo interés público, toda disposición o procedimiento que tienda a entorpecer o dificultar esos trámites.

SEGUNDO. Que por ley No. 6890 de 14 de setiembre de 1983, se reformó entre otras cosas, el artículo 104 del Código Municipal, que en lo que nos interesa, dice lo siguiente:

"El Registro Público no inscribirá ninguna operación de bienes inmuebles si no se comprueba, mediante constancia en papel común, exenta del pago de toda especie fiscal, que las partes están al día en los **tributos municipales**. La Municipalidad extenderá esa constancia en un plazo de tres días hábiles, a partir de la fecha en que se solicite; en caso de renuencia de la Municipalidad de extender la constancia en el término fijado, el notario autorizante podrá dar razón de ello en el **testimonio de escritura** y el Registro Público tendrá por **cumplido el requisito a que se refiere esta disposición para efectos de la inscripción...**"
(Lo resaltado no es del original).

TERCERO. Que por Decreto Ejecutivo No. 15028-J publicado en la Gaceta del 13 de diciembre de 1983, que es Reglamento a la aplicación de las disposiciones que contiene la citada Ley 6890, en los artículos 8 y 9, se establece que las municipalidades deberán acreditar un delegado en la ciudad de San José, para expedir las constancias y deberán publicar en un periódico de circulación nacional, durante la primera quincena del mes de enero de cada año, el nombre del delegado en la ciudad de San José para atender y expedir constancias. Por el artículo 10 del referido Reglamento, se



indica en lo que nos interesa, que en cuanto a las constancias municipales, "... serán aplicables las disposiciones de los artículos 4, 8, 9 y 13 de la Ley sobre Requisistos Fiscales en Documentos Relativos a Actos y Contratos No. 6575 de 27 de noviembre de 1981..."

CUARTO. Que de acuerdo al artículo 8 de la Ley No. 6575 antes citada, la Tributación Directa tenía un plazo de tres días siguientes a la presentación de la solicitud, para expedir las constancias de que las partes estaban al día en el pago del impuesto territorial. Por el artículo 9 de esa Ley, se autorizó a los notarios a consignar una razón que los eximía de aportar las referidas constancias, en caso de que Tributación Directa, no las expediera dentro del término citado, "... o no indicare los datos necesarios para pagar impuestos dentro del referido plazo, o exigiere requisitos no establecidos expresamente por la Ley..."

No obstante, por el artículo 7 de la Ley No. 7088 de 30 de noviembre de 1987, se amplió el plazo a la Administración Tributaria para expedir las referidas constancias, aumentándose a ocho días.

QUINTO. Que el artículo 12 de la ley No. 6575, dice lo siguiente:

"En todos los casos en que las leyes actuales o futuras se refieran al "anotado" de Tributación Directa, en documentos para comprobar el pago de impuestos o contribuciones, o el cumplimiento de requisitos para su inscripción en el Registro Público, se tendrán por cumplidos esos trámites mediante las constancias respectivas y bajo los procedimientos que establece la presente ley. Se procederá igual, cuando -para el mismo objeto- se utilizarán otras denominaciones diferentes a la de "anotado", o tales funciones se encargaren a otras dependencias o instituciones. (La negrilla no es del original).

SEXTO. Que por la Ley No. 7509, se delegó el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles (impuesto territorial) a las municipalidades, pero, en el transitorio IV de esa ley, se dice que "...los montos pendientes de cobro por los períodos vencidos a la vigencia de la presente Ley, se asignarán de conformidad con la legislación anterior.", debido a lo anterior, la Tributación Directa continúa con la recaudación de los impuestos adeudados incluso al último trimestre del año 1995, por lo tanto, en lo que respecta a los documentos otorgados en el año 1995 o años anteriores, sigue teniendo competencia para el trámite de los mismos. En lo que respecta a la exigencia del impuesto territorial en la inscripción de los documentos otorgados en esos años, aún



sigue vigente el Criterio de Calificación No. 366-92, emitido por la Dirección General del Registro Nacional el 11 de diciembre de 1992, en el siguiente sentido: "...el Registrador de Partido tendrá por satisfecho este requisito con el recibo de pago del último trimestre de Impuesto Territorial, correspondiente a la fecha de otorgamiento de la escritura, o copia certificada o autenticada del mismo..."

Debido a lo antes citado, en los documentos puesto al despacho que se les haya consignado el defecto del impuesto territorial, la obligación del notario es demostrar que estaba al día en el pago del impuesto en la fecha del otorgamiento de la escritura, **no en la fecha de presentación de la misma al Registro (Diario o Archivo)**. No obstante, si el notario adjunta constancia municipal de pago del impuesto sobre bienes inmuebles, que demuestra que está al día en cualesquiera de los trimestres del año 1996, está bien, porque está cumpliendo con más de lo que se le exige para inscribir el documento. En este caso, **no es correcto que el Registrador le exija que además debe aportar constancia de estar al día en el trimestre que corresponde a la fecha del otorgamiento del contrato.**

SETIMO. Que debido a toda la normativa relacionada, tenemos lo siguiente:

A) Las municipalidades tienen un plazo de tres días hábiles para expedir cualquier tipo de constancia de estar al día en el pago de **los servicios municipales**. Asimismo, tienen un plazo de ocho días a partir de su solicitud, para extender constancias de estar al día **en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles**. Ambas constancias se refieren al cumplimiento de **tributos municipales**.

B) Los notarios pueden consignar razones que eximen de la presentación de dichas constancias, cuando den fe o hagan constar, que las mismas no fueron expedidas dentro del término de ley, **no es necesario que se aclare en dichas razones a qué tipo de constancias se refieren, ya que, ambas versan sobre tributos municipales.**

C) También se deben aceptar las razones notariales que digan: no se aportan las constancias, por cuanto la municipalidad respectiva **exige pago de especies fiscales o trámites y condiciones no establecidos por la ley.**

D) Otra razón notarial que se puede consignar, es que no se aportan las constancias municipales, por cuanto la municipalidad correspondiente no ha nombrado o publicado delegado en la ciudad de San José.