

CIRCULAR BI-046-98

ASUNTO: Criterio de calificación registral

FECHA: 27 de noviembre de 1998

Hago de su conocimiento, el Criterio de Calificación Registral 003-98 de fecha 23 de noviembre en curso, emitido por la Dirección General del Registro Nacional, que se transcribe en lo conducente a fin de que se sirvan proceder de conformidad: ..."

**Considerando:**

I. Que es de público interés simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos en el Registro Nacional, según lo establecen con claridad los artículos 1 de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público y Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981.

II. Que es un hecho público el alto volumen de transacciones que tienen acceso diariamente al Registro cuyo propósito es asegurar los derechos contenidos en los documentos y obtener la publicidad que dimana del Registro. En muchos casos, este objetivo se ve dificultado por el gran número de trámites que debe cumplir el usuario, producto de un sin fin de normas jurídicas cuya verificación se le imputa al Registro, subordinando los aspectos primarios de la Institución que son calificar e inscribir documentos, convirtiéndolo en un archivo de documentos defectuosos - cerca de 400.000-, en la mayoría de las ocasiones por motivos de orden fiscal.

III. Prueba de ello, es el primer informe de la consultoría que con apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo se abocó al examen de la "Regulación de la Tenencia de la Tierra", con énfasis en la problemática registral y catastral en la que se destaca (pp.18) que:

"... casi el 70% de los documentos que se presentan por primera vez al ser calificados por el Registrador, salen defectuosos. Las razones principales para ello son:

1. falta de pago de derechos de registro e impuestos.
2. Falta de constancias municipales sobre pago de impuestos;
3. Documentos de presentación anterior que impiden la inscripción"

IV. Que en aras de ese interés primario y de la mejor prestación del servicio público, sin menoscabo a la recaudación de los tributos fiscales, esta Dirección General, en base a lo dispuesto en el artículo 6º, inciso 4º de la Ley 5695 de 28 de mayo de 1975, emite el siguiente:

**Criterio de Calificación Registral sobre Simplificación de Trámites Registrales**

**1. Certificaciones Municipales**

Si bien el artículo 85 de la Ley 7794 de 18 de mayo de este año establece el requisito de que en toda operación sobre bienes inmuebles se requiere aportar certificación de que las partes están al día en el pago de tributos municipales, es también cierto que la inscripción de documentos tiene un interés público y es obligación del Estado procurar la inscripción de los títulos para que puedan oponerse a terceros (Art. 267 Código Civil). El espíritu del legislador fue eliminar todo este tipo de requisitos fiscales como se comprueba con la reforma al artículo 104 del Código Municipal, contenida en el artículo 183 del Código

Notarial que eliminó el requisito de las constancias municipales, variando posteriormente el requisito por certificaciones municipales lo que es atentatorio al artículo 11. de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público # 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas. No está por demás señalar que el Código Notarial (Ley 7764) entra en vigencia posteriormente a la ejecución de la norma del artículo 85 de la Ley 7794 por lo que esta Dirección General considera que la eliminación de dicho requisito persiste. Aparte de ello, la colectividad en general obtiene mayor seguridad jurídica con un título inscrito, que pendiente de inscripción. Que no es congruente con ese interés, que una gran cantidad de títulos no se puedan inscribir por la carencia de una certificación municipal de estar al día en los tributos municipales, además las Municipalidades -que para todo efecto son administración tributaria(Art. 3 Ley 7729 de 19 diciembre 1997)- tienen suficientes mecanismos para la recaudación de éstos. Así por ejemplo, los artículos 26 de la Ley 7509 de 19 de junio de 1995 y 70 del Código Municipal -Ley 7794 citada- prescriben con claridad que **"Las deudas por concepto de impuesto territorial constituyen hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles..."** (negrita no es del original) y el artículo 71 de dicho Código Municipal indica que las certificaciones de los contadores o auditores municipales relativas a deudas por tributos municipales, constituyen título ejecutivo y en el proceso judicial correspondiente solo podrán oponerse las excepciones de pago y prescripción".

Asimismo, los artículos 28 de la Ley 7729 y 187 del Código Notarial señalan la obligación de la Junta Administrativa del Registro Nacional de mantener actualizada la información registral y catastral y facilitar en diciembre de cada año la información correspondiente a las Municipalidades. El notario, en las advertencias que está obligado hacer a las partes (Art. 34 Inc. b Código Notarial) sobre renunciaciones o gravámenes pendientes, advertirá a éstas sobre la existencia de hipoteca legal sobre el inmueble por impuestos pendientes.

Por tanto, **a partir de esta fecha, no se exigirá en los documentos sujetos a Registro, la certificación municipal** a que alude el artículo 85 del Código Municipal ya que el Registro suministrará la información constante en sus Bases de Datos a las municipalidades en diciembre de cada año para que, por los mecanismos legales, hagan efectivas las cuentas morosas.- Esta medida incluye los documentos pendientes de inscripción por ese requisito.

## **2. Impuesto sobre traspasos ( bienes inmuebles y vehículos**

**El trámite para la cancelación de estos tributos en los Registros de Bienes Muebles e Inmuebles lo realizará el usuario en su totalidad en el Banco de Costa Rica en esta Institución o en las Agencias o cajas auxiliares que determine crear posteriormente sin que sea necesario acudir a la Oficina de Tributación Directa.**

### **a) Bienes Inmuebles:**

Se pagará conforme al mayor valor del inmueble constante en el Registro de Valores que transfirió Tributación Directa al Registro - que está a disposición del público y funcionarios a la fecha del acto o contrato o el que indicare el documento.

En caso de no constar el valor se calculará sobre el valor del acto o contrato. Para ventas de lotes y derechos, se tomará como base para el cálculo el que se indica en el documento como precio o estimación.

El pago de dicho tributo constará en el Entero para pago de derechos y especies fiscales.

## **b) Bienes Muebles:**

### **Vehículos Inscritos:**

Dicho impuesto, - así como los demás tributos- deberán satisfacerse conforme al mayor valor del vehículo, en base a los valores de Tributación Directa (valores que tengan los vehículos en el mercado interno en el mes de enero de cada año, de acuerdo a lista de valores que anualmente debe publicar esa dependencia en La Gaceta) o el valor contractual o precio real de venta, que conste en el documento.

En caso de no constar el valor se calculará sobre el valor del acto o contrato.

El mismo procedimiento se seguirá en los casos en donde no conste el valor fiscal del vehículo en el Sistema de Información.

El Órgano de Normalización Técnica transferirá los nuevos valores al Registro en enero de cada año.

El pago del impuesto referido deberá constar en el Entero Bancario para pago de derechos y Especies fiscales.

Hasta que no se de otra disposición por parte de las autoridades respectivas, el usuario deberá adquirir los formularios D-120 y D-121, llenarlos y presentarlos al Banco, sin ser necesario aportar la copia amarilla al documento que presenta al Registro, debido a que el pago del impuesto **se encuentra incluido en el entero del Banco.**

### **Vehículos sin inscribir:**

El impuesto a la propiedad, los derechos de inscripción y derechos de circulación sobre estos vehículos se pagaran de acuerdo al valor de mercado, que se consignará en el Correo Electrónico.

Si el valor de mercado del vehículo no constare en el Correo Electrónico de Aduana, el pago del impuesto a la propiedad, derechos de inscripción y derechos de circulación se calcularán conforme al valor aduanero. La conversión del valor aduanero a moneda nacional se hará al tipo de cambio del día en que se solicita la inscripción.

## **3. Oficina de tasación**

A partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, los **derechos y especies fiscales** que deban satisfacer los documentos, así como el **impuesto de traspasos, deberán pagarse en su totalidad en el referido entero**, como lo prescribe el artículo 3 de la

Ley de Aranceles del Registro Público, reformado por el artículo 179 de dicho Código. Para los efectos del artículo 5 de dicha Ley, **el Banco de Costa Rica, Agencia del Registro Nacional, fungirá como Oficina de Tasación**, en aquellas Agencias que cuenten con el sistema para el pago de enteros.

#### **4. Certificaciones**

De conformidad en lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Registro Nacional y artículo 2 inciso f numerales 1 y 2 de la Ley de Aranceles del Registro reformada por el artículo 179 de la Ley 7764 de 22 de noviembre de 1998 , todas las certificaciones que expidan los distintos Registros pagarán unitariamente, los siguientes montos:

a) Timbre de Registro Nacional	300,00
b) Archivo Nacional	5,00
c) Fiscal	13,00
d) Forense	1,00

A los de planos de Catastro, se les agregará el Timbre de Topografía, según lo establece la Ley 5361 de 16 de octubre de 1993.

Se exceptúan, las de índice del Registro de Bienes Inmuebles, que a partir de la entrada en vigencia del Código, pagarán:

100,00 de Registro Nacional,  
13,00 de Fiscal,  
5,00 de Archivo,  
1,00 de Forense.

En virtud del acuerdo tomado por la Junta Administrativa en sesión # 51-98 celebrada el pasado 19 de noviembre, los servicios por copia digitalizada o microfilmada, informes registrales e Impresión de pantallas, pagarán las siguientes sumas:

**Copias digitalizadas o microfilmadas**, 100,00 de Registro Nacional.

**Informes Registrales** 200,00 por cada finca (sin importar el número de hojas).

Impresión de Pantallas 50,00

#### **5. Vigencia de la Ley de Aranceles**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° de Ley 6145 de 18 de noviembre y sus reformas y Art. 6° inciso 4° de Ley 5695 de 28 de mayo de 1975 se emite el presente criterio de calificación:

1° Mediante el artículo 179 del Código Notarial se reformaron los artículos 1 a 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564 de 29 de abril de 1970 estableciendo un

nuevo arancel para el pago de los derechos de Registro, que rige a partir del 22 de noviembre en curso.

2° Tanto el Registro de Bienes Inmuebles como el de Muebles, aplicarán la nueva Tabla de Aranceles contenida en el artículo 20 de dicha ley a partir de la presentación del documento al Registro, conforme lo establece el artículo 3° de la ley supra.

3° A los efectos de aplicación de dicho Arancel, el hecho generador se da con la presentación del documento al Diario respectivo, de acuerdo a lo que prescribe la parte final del párrafo 2° del artículo citado en último término, que señala que para cancelar la presentación en caso de derechos omitidos, el plazo de tres meses se cuenta "a partir de su presentación", al igual que anteriormente se cobraban las multas, a partir de su presentación, y como lo indica el artículo lo ibid, en relación a los "documentos presentados", por ser los derechos de Registro una tasa, que tiene su razón de ser a partir de que se gestiona la tramitación dei documento con la presentación al Diario.

4° La anterior Tabla de Aranceles dei Registro, subsiste únicamente para los casos previstos en el Transitorio 1 de dicha Ley, contenida en el artículo 189 del Código Notarial, transitorio que vence el 22 de mayo de 1999, fecha a partir de la cual **TODOS** los documentos, sin importar su fecha de presentación, pagarán derechos de registro de conformidad con lo estipulado la reforma a la Ley de Aranceles.