



***ADJUDICACIONES DE BIENES INMUEBLES  
Y SUS DERECHOS, EN PROCESOS  
SUCESORIOS NOTARIALES Y JUDICIALES"***

# Escritura Pública o Protocolización

La adjudicación debe asentarse en escritura pública con la comparecencia de los adjudicatarios o protocolización de piezas, que es la transcripción literal o en lo conducente de las piezas del expediente judicial o notarial en que estén contenidas las diferentes actuaciones (según sea el caso).

# No procede narración de hechos

Se hace énfasis en lo anterior dado que una **narración de hechos** por parte del profesional, consistiría en una simple **acta notarial** la cual no es inscribible, por lo que se procederá a la cancelación de su asiento de presentación.

# Adjudicación por escritura pública

- Siempre que exista **acuerdo de interesados**, el mismo deberá instrumentalizarse en **escritura pública** conforme al artículo 133.1 del Código Procesal Civil, inclusive si dicho acuerdo es el resultado de la audiencia convocada en la forma establecida en el artículo 133.2 del Código Procesal Civil.
- Por tal motivo, en los procesos sucesorios tramitados **en sede notarial no son válidas las adjudicaciones** que posteriormente **el notario protocolice** con base en supuestos proyectos o acuerdos de distribución que los interesados hayan tomado dentro del expediente notarial levantado al efecto.

## Acuerdos que involucrar intereses de ausentes, personas menores de edad o personas con capacidades especiales

En los casos en los cuales el acuerdo distributivo tomado en escritura pública requiera **homologación** del tribunal, por involucrar intereses de ausentes, personas menores de edad o personas con capacidades especiales, lo deberá indicar el notario en dicho instrumento público, haciendo alusión a la resolución respectiva. Caso contrario, deberá consignarse como defecto. (art. 133. 1 Código Procesal Civil)

# Adjudicación por protocolización

- Las protocolizaciones de proyectos distributivos o cuentas particiones, son válidas únicamente en los procesos sucesorios tramitados en sede judicial conforme lo establece el artículo 133.5 del Código Procesal Civil. Bajo esta modalidad, el notario deberá proceder con la protocolización del proyecto distributivo, en la forma y rigurosidad establecida por el artículo 105 del Código Notarial, e indicar el auto que lo aprueba.
- No será requerida comparecencia alguna, pues la forma de documental adoptada (protocolización) es la dispuesta por ley.

# Contenidos del documento

- Calidades completas de los comparecientes en los casos de adjudicaciones por escritura pública. (Totalidad de quienes ostentan la condición de únicos y universales herederos)
- Nombre identificación y estado civil del causante. El estado civil no podrá omitirse en ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan pendientes adjudicaciones de gananciales. (Único caso en que habría que exigir la presencia del excónyuge o sus herederos)
- Indicar el número de expediente judicial o notarial asignado al proceso.

# Contenidos del documento

- Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
- Descripción completa de los bienes (art. 88 del Código Notarial).
- Plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

# Contenidos del documento

- Indicar fecha de **publicación del edicto** en el Boletín Judicial a efecto de poder verificar los **15 días hábiles** entre este y la declaratoria de herederos. Dicho plazo empezará a correr a partir del día siguiente de la fecha de la publicación. Si no hubiese transcurrido ese plazo, se indicará como defecto. (art. 126.3 Código Procesal Civil)
- Indicar el acta de **declaratoria de herederos**, en el cual bastara indicar los nombres y cédulas de identidad de los herederos (art. 127 del Código Procesal Civil). **(Solo aplica para escrituras publicas si el notario no da fe de que quienes comparecen son los únicos y universales herederos)**

# Contenidos del documento

## Avalúo individual:

- Para efectos del avalúo en procesos sucesorios, si el inmueble tiene asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos 2 años, este valor podrá sustituir el avalúo pericial. (No es la certificación)
- Para tales efectos, el notario dará fe de dicho valor, así como de su fecha de actualización, con vista en la certificación que emita la autoridad competente. (art. 128.3 Código Procesal Civil)

# Contenidos del documento

- Indicar expresamente el monto individual por el cual se adjudican los bienes o derechos, el cual nunca podrá ser menor al valor del avalúo o su valor tributario según corresponda.
- Una vez realizada la adjudicación, es improcedente la cesión de derechos, lo anterior por cuanto deja de existir los derechos litigiosos y se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica de la cesión deviene en improcedente, debiéndose indicar causa traslativa.
- Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.

# Acumulación de procesos

- En la acumulación de sucesiones ajustarse a lo dispuesto por el artículo 121 del Código Procesal Civil.
- El nuevo Código Procesal Civil es más amplio en lo que se refiere a las posibilidades para poder acumular procesos.
- Es **responsabilidad de quien lleva la dirección del proceso**, velar por el cumplimiento de esos presupuestos, ya que no esta dentro de las competencia del Registro la fiscalización de esas actuaciones y por lo tanto **no se encuentra dentro del marco de calificación del registrador**.

# Formas en que pueden ser adjudicados los bienes y derechos del haber sucesorio

- En forma individual o a varios adjudicatarios un mismo bien o derecho, en cuyo caso deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
- Adjudicando lotes en cuyo caso deberán cumplir con los requisitos de todo fraccionamiento.
- Adjudicando parcialmente el bien ya sea en derechos o en lotes, debiendo quedar a nombre del causante los restos de derechos o de fincas, según sea el caso.
- En adjudicaciones parciales siempre comparecen todos los coherederos, salvo los casos de protocolizaciones.

# Traspaso a un tercero

- Es totalmente válido que, al tomar los acuerdos, los herederos se adjudiquen entre ellos, o dispongan traspasar el derecho real a favor de un tercero, debiendo en este caso indicar el título traslativo correspondiente.
- Es decir, que la adjudicación procede entre y a herederos. A un tercero, es un traspaso por cualquiera de los modos en que de acuerdo a la ley se adquiriera la titularidad del bien o derecho objeto de liquidación.

# Bienes o derechos a nombre del cónyuge supérstite

- Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica la ganancialidad de dicho inmueble, este acto no implica traspaso; solo paga el mínimo de Arancel de Registro, y los rubros relativos a timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales por el mayor monto entre el que indica la adjudicación del crédito por ganancialidad y el valor fiscal del bien o derecho.
- En estos casos lo que opera registralmente es una rectificación de estado civil del cónyuge supérstite.

# Renuncia de Gananciales

Es procedente que el albacea debidamente autorizado, renuncie expresamente a los gananciales que le pudieran corresponder al causante, en los bienes del excónyuge (art. 549 inciso 2) del Código Civil).

# Inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER

- Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER a la fecha de la muerte del causante, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado, lo mismo que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 41086 (artículos 144 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios.
- Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.

# Inmuebles sujetos a las limitaciones de las leyes 7052 y 8957

En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones de las leyes 7052 y 8957, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, (art. 175 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016-013 del Consejo Superior Notarial).

# Inmuebles sujetos a limitaciones del artículo 292 del Código Civil

En los casos que se adjudiquen inmuebles sujetos a limitaciones del artículo 292 del Código Civil o bien cláusulas de inembargabilidad del artículo 981 del Código Civil, **no se requiere ningún tipo de autorización y debe procederse a la cancelación de oficio de las limitaciones y cláusulas indicadas.**

# Venta o cesión anticipada de bienes o derechos de la sucesión

- La sucesión debe ser **representada** en la venta **por el albacea**. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- Número o identificación del expediente judicial o notarial según sea el caso.
- Nombre completo del causante y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
- El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).

# Venta o cesión anticipada de bienes o derechos de la sucesión

- Cuando la sucesión es el vendedor, el albacea requiere autorización de los interesados para vender (art. 549 del Código Civil). La venta debe ser con base en el valor pericial. (Art. 130.7 Código Procesal Civil) y constar asimismo con la autorización de la autoridad jurisdiccional o del notario director del proceso según corresponda. (Art. 130.6 del Código Procesal Civil).
- La venta anticipada de bienes por montos menores al avalúo, es procedente si hubiera dificultades para realizar la venta. (Art. 130.7 Código Procesal Civil). Para este caso se requiere igualmente autorización de los interesados para vender y constar asimismo con la autorización de la autoridad jurisdiccional o del notario director del proceso según corresponda.

# Venta o cesión anticipada de bienes o derechos de la sucesión

- Es innecesaria la autorización para enajenar bienes inmuebles, cuando la enajenación esté ordenada por sentencia jurisdiccional en proceso instaurado contra la sucesión. (Art. 551 Código Civil)
- Cuando la sucesión es la que compra, se necesita autorización de la autoridad jurisdiccional o del notario director del proceso según corresponda para que el albacea acepte la venta por la sucesión (arts. 548 y 1255 del Código Civil).

# Donación o cesión gratuita anticipada de bienes o derechos de la sucesión

- Debe estar **debidamente justificada**, ya que procesalmente no existe regulación para esta figura, lo anterior dado que los bienes y derechos del haber sucesorio **tienen como objetivo el ser distribuidos entre los herederos** y no la de ser traspasados a título gratuito, al menos no antes del momento procesal en que los herederos puedan disponer de ellos.
- Por ejemplo en los casos en que **en vida el causante había donado el bien o derecho a un tercero**, con conocimiento público y no realizó el traspaso formal.

# Donación o cesión gratuita anticipada de bienes o derechos de la sucesión

- También los traspasos de área públicas a las municipalidades requeridas por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.
- Debe cumplir con los mismos requisitos de la venta anticipada salvo el requerimiento del avalúo.

**Quedo a la orden**

**Muchas gracias**

