



Registro Inmobiliario

Instrumentos protocolarios inscribibles

Expositor: MSc. Didier Salazar Vallejos
Coordinador General Registral

- El instrumento notarial Inscribible
- Las excepciones establecidas por la ley
- Normativa Tributaria

El Instrumento Notarial Inscribible

ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.



¿Qué actos o
contratos se
inscriben en el
Registro
Inmobiliario?

El Registro conforme al Código Civil

ARTÍCULO 459- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1º- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2º- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado

Los actos precontractuales

Salvo la reserva de prioridad, no es procedente la anotación ni inscripción de actos preliminares o preparatorios de otros contratos en los cuales se transfiera, se creen o se modifiquen derechos reales. **A manera de ejemplo, tanto en el caso de la opción de compra, la promesa unilateral de venta así como en el de promesa recíproca de compraventa, la propiedad se transmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa conforme a nuestra legislación,** por lo cual, de presentarse un precontrato de este tipo, debe procederse a la cancelación del asiento presentación al no haberse ingresado a la corriente registral un título inscribible de los que establece el artículo 459 del Código Civil.

El Instrumento Notarial Inscribible

ARTÍCULO 449.- El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse.

ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto

El Instrumento Notarial Inscribible

ARTÍCULO 80.- Clases de documentos

Los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

*Los documentos protocolares consisten en **escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones** consignadas en el protocolo del notario.*

(...)

La Protocolización Notarial

ARTÍCULO 105.- Protocolizaciones

*Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. **A continuación se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial.***

(...)



El Instrumento Notarial Inscribible

¿Qué actos puede el notario protocolizar al encontrarse expresamente autorizadas **POR LEY** para ser presentados ante el Registro Inmobiliario ?

Las adjudicaciones por remate

ARTÍCULO 163.- Aprobación, protocolización, cancelación de gravámenes y entrega del bien

*Practicado el remate, el tribunal lo aprobará, si para su realización se han seguido las disposiciones legales. En la resolución que lo apruebe se ordenará cancelar las inscripciones o anotaciones relativas al crédito de grado superior vencido que se ejecuta y las inferiores a este, así como las que consten en la certificación base de la subasta y las que se hubieran anotado después. Asimismo, **autorizará la protocolización pertinente** y ordenará la entrega del bien.*

133.5 Ejecución de la partición. Aprobada en firme la partición, se pondrán los bienes a disposición de los adjudicatarios. **Tratándose de bienes registrables, su inscripción se hará mediante protocolización notarial.** Si se tratara de documentos o títulos de crédito, se entregarán a quien corresponda, con la razón respectiva.

No aplica en sucesorios notariales!

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.

Las adjudicaciones por expropiación

Artículo 47.- *Inscripción. Firme la resolución que fija la indemnización, el expropiante pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien a favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio.*

Contratos de FONAFIFO

ARTICULO 68.- Inscripción de afectaciones y limitaciones

Para inscribir en el Registro Público las afectaciones y limitaciones establecidas en esta ley, **bastará protocolizar los contratos o acuerdos respectivos**, los cuales podrá efectuar la notaría del Estado.



- I) La escritura pública es el instrumento formal previsto por la ley.
- II) Las protocolizaciones son excepciones autorizadas por la normativa en casos específicos
- III) Protocolizar es transcribir piezas (en forma total o parcial). No narrar hechos.

Otras Protocolizaciones (Híbridas)

Localización sobre localización de Derechos Indivisos:

ARTICULO 8º.- (...) el Juez dictará resolución autorizando al solicitante para **comparecer ante un Notario Público a otorgar la escritura de localización**, en la que se consignará la cita de inscripción, el valor y proporcionalidad indicados al derecho o derechos en los Libros del Registro Público, la descripción completa de la parcela, sea indicando su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y lineal frente a las calles públicas y la estimación de la parcela. **En la protocolización el Notario transcribirá la parte resolutive de la resolución**, y dará fe, bajo su responsabilidad, de su firmeza y estar debidamente notificada, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos que esta ley exige.

Otras Protocolizaciones (Híbridas)

Inscripción de Concesiones y prórrogas en Zona Marítimo Terrestre (Leyes 6043 y 6758)

* Se hace en escritura pública donde a su vez se deben protocolizar resoluciones y cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Otras Protocolizaciones

Inscripciones, prórrogas y extinciones de
Marinas y Atracaderos (Ley 7744)

* Se hace en escritura pública donde a su vez se deben protocolizar resoluciones y cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Otras Protocolizaciones

Reformas al Reglamento de Administración de los Condominios (Ley 7933)

* Nombramiento de administrador de condominio, por vencimiento, renuncia o revocatoria. (Ley 7933)

Normativa Tributaria

Los documentos los cuales no ingresen con el mínimo de Arancel de Registro (¢2000 colones) desde su primer ingreso o bien que dentro los tres meses que señala el artículo 31 de la Ley 4564 contados a partir de la fecha de la primera presentación no satisfagan la totalidad de los rubros tributarios, se les cancela su presentación.

En lo que respecta a Inmobiliario, 6 Leyes y 1 Decreto son las que establecen aspectos tributarios



Arancel de Registro (Ley 4564)

Ley 4564

ARTÍCULO 2.- Cálculo del arancel (...)

b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones (5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria.

Arancel de Registro (Ley 4564)

Ley 4564

ARTÍCULO 2.- Cálculo del arancel (...)

c) Operaciones que no constituyen traspaso. Pagarán un colón por cada mil colones ((1,00 x 1000) o fracción de millar:

- Los actos o contratos de hipotecas, contratos prendarios, cédulas hipotecarias, constitución de fideicomisos, arrendamientos, cesiones, ampliaciones de créditos y prórrogas.*
- La afectación al régimen de propiedad horizontal: de acuerdo con el valor del condominio, asignado en la escritura.*
- La inscripción de constitución de concesiones en la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, así como las cesiones de estas.*

Impuesto de Traspaso (Ley 6999)

ARTICULO 6º.- Contribuyentes. Son contribuyentes del impuesto, por partes iguales, los transmitentes y los adquirentes en los negocios indicados en los artículos primero y segundo del capítulo I de esta ley, quienes para dicho efecto serán responsables solidarios.

Sin embargo, en pago de adjudicación en remate, dación en pago o adjudicación en pago de deudas, el o los adquirentes serán responsables por el total del impuesto.

ARTICULO 8º.- La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5 %).

Timbre Agrario (Ley 5792)

- *Artículo 14.- Los siguientes actos o contratos estarán afectos al pago del timbre agrario y quienes los realicen deberán cubrir el monto señalado en cada caso:*
 - (...)
 - *b) Por los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor, sobre su estimación. Para estos efectos, deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento que se celebren con el Estado, excepto los establecidos en el capítulo IV del título II de la presente ley.*

Timbre Agrario (Ley 5792)

- *c) Por las primeras inscripciones de inmuebles que se realicen en el Registro de la Propiedad, provenientes de nuevos títulos, así como por las inscripciones provenientes de rectificación de medida, las cuales impliquen aumentos de cabida, se pagarán dos mil colones (¢2.000,00). Es entendido que cuando la estimación de la información posesoria o de la rectificación de medida sea superior a los cinco millones de colones (¢5.000.000,00) deberá pagarse el timbre sobre el exceso, a razón de un colón con veinticinco céntimos (¢1,25) por mil o fracción menor. Dichas tarifas se actualizarán cada cinco años de acuerdo con el índice de inflación establecido por el BCCR, iniciando a partir del 1 de enero del año siguiente a la publicación de la presente ley. Dicho incremento deberá publicarse mediante disposición de alcance general emitido por el Inder.*

Timbre Agrario (Ley 5792)

- **Tarifas Actuales del Inciso C del artículo 14 de la Ley 5792**
En la Gaceta 16 del 29 de enero del 2018 se publicó la última tabla vigente actualizada la cual indica: Monto

Información posesoria o rectificación de medida
¢2.235

Monto a pagarse sobre el exceso, cuando la estimación posesoria o la rectificación de medida, sea superior a ¢5.0000.000
¢1.40 por cada mil o fracción menor

Timbre Agrario (Ley 5792)

e) Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor sobre los otorgamientos de escrituras públicas que impliquen traspaso de inmuebles, inscritos o no en el Registro Público. Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor en los contratos en los cuales se constituyan hipotecas o cédulas hipotecarias.

En caso de que la hipoteca se constituya con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio del inmueble, el impuesto se pagará únicamente por el traspaso, pero si llega a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida deberá pagarse el timbre agrario en el momento de protocolizarse el remate, de la forma aquí especificada.

Timbre Agrario (Ley 5792)

Tabla Para Inmuebles Destinados a Vivienda

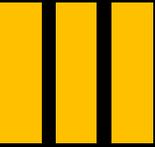
Monto a Pagar	Valor del Bien
Catalogados de Interés Social paga 1 x 1000 de Agrario	Valor menor a ¢65,801,000
Excede Interés Social pero es menor al monto que establece la Ley 8683 paga 1,25 X 1000 de Agrario	Valor mayor a ¢65,801,000 y menor de ¢133.000.000
Con valores mayores a lo que establece la Ley 8583 paga 1,50x 1000 de Agrario	Valor mayor a ¢133.000.000

Timbre Municipal (Ley 7794)

Artículo 84. —En todo traspaso de inmuebles, constitución de sociedad, hipoteca y cédulas hipotecarias, se pagarán timbres municipales en favor de la municipalidad del cantón o, proporcionalmente, de los cantones donde esté situada la finca. Estos timbres se agregarán al respectivo testimonio de la escritura y sin su pago el Registro Público no podrá inscribir la operación.

Para traspaso de inmuebles, el impuesto será de dos colones por cada mil (2,00 X 1000)(...)

En los casos restantes, será de dos colones por cada mil (2,00 X 1000) del valor de la operación.



Timbre Municipal y Concejos Municipales de Distrito (Ley 8173)

Nombre del Concejo	¿Cuenta con convenio?
Peñas Blancas (Cantón de San Ramón de Alajuela)	Si
Tucurrique (Cantón de Jiménez en Cartago)	Si
Colorado (Cantón de Abangares en Guanacaste)	Si
Lepanto (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Paquera (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Cóbano (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Monteverde (Cantón Central de Puntarenas)	No. Debe pagarse el timbre Municipal a favor del Municipio del cantón Central de Puntarenas
Cervantes (Cantón de Alvarado en Cartago)	No. Debe pagarse el timbre Municipal a favor del Municipio de Alvarado

Timbre Fiscal (Ley 8 de 1885) Art. 240 al 247

De conformidad con el artículo 7° de la Ley de Reajuste Tributario y Resolución 18ª Consejo Arancelario y Aduanero CA, 7088 del 30 de noviembre de 1987, los montos de las tarifas y tributos incluidos en el Código Fiscal se incrementaron en un veinticinco por ciento (25%) siendo esta la tabla vigente:

Timbre Fiscal (Ley 8 de 1885)

Art. 240 al 247

Timbre fiscal		
De	Hasta	Monto
-	25.000,00	12,50
25.001,00	75.000,00	25,00
75.001,00	100.000,00	31,25
100.001,00	250.000,00	62,50
200.001,00	500.000,00	125,00
500.001,00	1.000.000,00	156,25
1.000.001,00	1.500.000,00	312,50
Más de 1.500.000,00		625,00
<i>Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán €125,00</i>		

Timbre De Archivos Nacionales (Ley 43 de 1934)

Artículo 6.- (...) Por todos los documentos que se presenten para ser inscritos en cualquiera de los registros que conforman el Registro Nacional, deberá pagarse un timbre de archivos de ₡10,00, si su cuantía fuere menor a los ₡100.000,00.

Si el valor de la operación fuere de ₡100.000,00 más, o si su cuantía fuere inestimable, se pagará un timbre de ₡20,00.

Timbre del Colegio de Abogados y Abogadas (Decreto Ejecutivo 41457)

Artículo 108.-Tarifa del timbre en los instrumentos públicos. En los instrumentos públicos se pagará el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

Timbre del
Colegio de
Abogados y
Abogadas
(Decreto
Ejecutivo 41457)

Colegio de Abogados		
De	Hasta	Monto
-	¢250.000,00	Exento *
¢250.001,00	¢1.000.000,00	¢1.100
¢1.000.001,00	¢5.000.000,00	¢2.200
¢5.000.001,00	¢25.000.000,00	¢5.500
¢25.000.001,00	¢50.000.000,00	¢11.000
¢50.000.001,00	¢100.000.000,00	¢16.500
¢100.000.001,00	¢500.000.000,00	¢27.500
Más de ¢500.000.000,00		¢55.000
Instrumentos Adicionales		Exentos
Inestimables:		¢275 CADA INESTIMABLE

Guía de Calificación Registral Inmobiliaria



https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf



Registro Inmobiliario

Muchas Gracias!

Expositor: MSc. Didier Salazar Vallejos
Coordinador General Registral