

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL).

**PROYECTO DE LEY**  
**REFORMA AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY DE ARANCELES**  
**DEL REGISTRO PÚBLICO N.º 4564**

**EXPEDIENTE N. 024.174**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Con la promulgación del Código Notarial, que es Ley N.º 7764 del 17 de abril de 1998, se materializa una serie de disposiciones de carácter subjetivo y objetivo, para regular y dar debido ordenamiento a la función de los fedatarios públicos en Costa Rica.

Como es común al emitirse este tipo de cuerpos normativos, se dio asimismo la modificación de múltiples leyes, que de una u otra forma inciden en la labor notarial y de inscripción de documentos en los distintos registros en donde deben publicitarse los actos y contratos otorgados ante las notarías. Lo anterior resulta ser una consecuencia lógica para la debida armonización de los importantes cambios introducidos con dicha ley.

Ahora bien, al cumplirse poco más de 20 años de su entrada en vigencia, resulta indispensable corregir una situación que en su momento pareció ser congruente y armónica con la normativa que se dictaba, pero que en la práctica ha generado una costumbre indebida en el quehacer de muchos notarios en el ejercicio de su función.

Se trata de la indebida distribución en el tiempo, del pago integral y total que debe realizarse, para tener acceso a la publicidad registral y sus efectos erga omnes de los actos y contratos que cobija la inscripción en los diferentes registros.

Fue mediante el artículo 179 del Código Notarial, que se modificó entre otras normas

la del artículo 3 Ley de Aranceles del Registro Público (N°4564 de 29 de abril de 1970). Esta pretendía darle al fedatario público, responsable de la presentación de un acto o contrato en Registro Nacional, un plazo “razonable” para completar cualquier faltante en el pago de los distintos tributos que exige el ordenamiento jurídico para su inscripción.

Pero lo cierto del caso, es que ese plazo de tres meses que dispone la norma en comentario ha permitido que algunos notarios desvíen el correcto y oportuno recaudo de los tributos para sus distintos destinatarios.

De seguido se procederá a demostrar y fundamentar, basados en las mismas normas que contiene el Código Notarial, la violación a los deberes funcionales que cometen los fedatarios públicos, que no pagan con puntualidad la totalidad e integralidad de los tributos que se exigen, para la inscripción de un acto o contrato en el Registro Nacional, desde la primera presentación a la corriente registral.

#### **A.- Sobre el incumplimiento de los deberes funcionales.**

Empezando por el numeral 7.d del Código Notarial, al fedatario público se le prohíbe autorizar actos o contratos en los cuales se incumpla con los requisitos exigidos para su inscripción en los registros públicos.

Para los efectos de la Ley de Aranceles del Registro Público, esto no significa otra cosa que el deber de recibir de sus clientes, la **totalidad e integralidad** del monto de los tributos exigidos para la registración de dichos actos o contratos.

Igual obligación dispone el artículo 34.b del Código de última cita, al disponer como parte de las competencias del fedatario público, el deber de informar a los clientes (o interesados) de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afectan los bienes referidos en el acto o contrato a otorgar en su notaría.

Y es que esto es también parte de su función asesora señalada en el inciso f) de ese mismo artículo; asesoría que sin lugar a dudas requiere ser previa, de tal forma que el cliente pueda presupuestar el pago que debe hacerle al notario por todos los extremos que involucran sus servicios.

Adicionalmente, el artículo 79 del mismo Código reafirma que los documentos sujetos a inscripción en los registros también deberán cumplir con lo dispuesto en otras leyes y reglamentos, dentro de los cuales sin lugar a dudas destacan todas aquellas que provocan la obligación de cancelación de los tributos que el registrador debe verificar su pago integral, como requisito previo a la inscripción del documento.

Se puede agregar, asimismo, la obligación dispuesta por el numeral 167 del Código en comentario, la cual le impone al notario a extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban; dejando constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles, indicando las cantidades recibidas y el concepto. Corolario de esta disposición, resulta ser la omisión de dicho detalle, la cual hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

#### **B.- Sobre el avance en el cálculo y facilidad de pago de tributos.**

Resulta innegable el hecho de que las formas de cálculo y facilidades de pago de los tributos que exigen la inscripción de actos o contratos registrables han tenido un significativo avance desde la promulgación del Código Notarial.

En la actualidad, con el avenimiento de instrumentos como los formularios digitales (generados para facilitar y acelerar la presentación de ciertos actos y contratos al Registro Nacional), lo mismo que la implementación del aplicativo de Ventanilla Digital (con la cual se desmaterializa el testimonio objeto de inscripción), ha llevado emparejado una mayor facilidad para el cálculo y pago de tributos sobre documentos inscribibles.

Es así como los notarios, cada vez tienen menos posibilidades de equivocarse a la hora de realizar los cálculos, tanto de honorarios como de tributos que deben pagarse para lograr la inscripción registral de los distintos actos y contratos que se otorgan ante sus notarías.

Las bases de datos del Registro Nacional publicitan de manera clara y precisa el valor fiscal de los bienes a los que se refieren, los cuales simplemente se deben comparar con el monto o estimación del acto o contrato otorgado en el instrumento público, para así obtener la respectiva base de cálculo.

También con la emisión y divulgación de las Guías de Calificación de los diferentes registros, se ha puesto en manos de los notarios públicos y del público en general, los requisitos no solo formales sino además monetarios (tributos) que deben pagar los actos o contratos sujetos a inscripción. Se incluye también en el caso del Registro Inmobiliario, un aparte en donde se detallan las distintas exoneraciones, tanto objetivas como subjetivas, que le permite al fedatario determinar si se aplican para el acto o contrato por otorgar.

Pero adicionalmente a todo lo dicho, mediante las Circulares números DGL-0002-2021 y DGL-006-2021, de fechas 22 de febrero y 15 de julio (respectivamente) ambas de 2021, la Dirección General del Registro Nacional implementó los mecanismos, ágiles y efectivos, para que los interesados puedan solicitar la devolución de derechos de Registro pagados en exceso.

Con estas disposiciones, se viene a redondear el planteamiento esgrimido anteriormente, en cuanto a las facilidades que la Administración Pública le brinda al notario público para el cumplimiento preciso de sus deberes funcionales en cuanto a la asesoría para el efectivo cálculo de todos los tributos que requiere cancelar un acto o contrato para su registración. Bastando con ello, solamente advertir al interesado, la necesidad de realizar el pago integral de todos esos extremos para el

debido otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

### **C.- Sobre la reforma que se plantea.**

Con lo desarrollado hasta este punto, ha quedado demostrado el incumplimiento de los deberes funcionares que cometen algunos notarios, que presentan documentos a la corriente registral sin satisfacer la totalidad e integralidad de los tributos que deben pagar para su registración. El mejor y más extremo de los ejemplos, resulta ser cuando solo se presenta documentos con el pago de únicamente dos mil colones en timbres de Registro Nacional.

Surge así la posibilidad, de notarios que realizan manejos indebidos de los dineros que les pagan sus clientes, para cumplir con los requisitos tributarios de los documentos objeto de inscripción. Aparejado a ello, se da también un retraso en el recaudo oportuno de los tributos para sus respectivos destinatarios.

A modo de ejemplo, del 31 de enero 2022 al 31 de enero 2023, se consignaron un total de 395,811 defectos a los documentos que se presentaron para inscripción al Registro Nacional, de los cuales el defecto de “falta de pago de timbres del Registro Nacional” fue consignado a un total de 6,241 documentos (4368 del Registro de Bienes Inmuebles, 706 del Registro de Bienes Muebles y 1167 del Registro de Personas Jurídicas), lo que representa el 1,58% del total de defectos consignados, cifras alarmantes si consideramos que se trata únicamente de la falta de pago de derechos de registro y no contempla los demás timbres y tributos asociados a cada acto y contrato inscribible.

Es así como se propone de manera concreta, presentar esta iniciativa de ley para modificar la redacción del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, de tal forma **que se evite el retraso en la recaudación de los tributos que pagan los actos o contratos sujetos de inscripción registral**. Pretendiendo de igual forma, impedir la posibilidad del desvío por parte del fedatario público, de la finalidad en el pago hecha por los clientes, que procuran la más eficiente inscripción de los

actos otorgados.

Debe recordarse que no es sino con la efectiva inscripción del documento que se logra la plena protección registral acorde con el artículo 267 del Código Civil, sea la inoponibilidad del acto no inscrito frente al protegido por estar inscrito artículo 452 y 455 código civil), y la fe pública registral de protección de la adquisición del tercero de quien aparece como dueño en la publicidad del registro (artículo 456 código civil). Dejar anotado provisionalmente el documento por falta de completar los tributos, atenta con la seguridad jurídica del tráfico de bienes inscribibles; de lo cual el notario es un referente clave no solo en la recaudación de los tributos, sino como profesional asesor de las partes contratantes para garantizar la plena validez y eficacia de los actos otorgados. Es decir, la falta de pago a tiempo -desde la presentación del documento- es un despropósito que se descubre en una integración de esa salida en principio oportuna, para que el notario complete tributos faltantes, pero que, en realidad, atendidos a las facilidades para realizar los pagos de las obligaciones tributarias, es una amenaza para las partes contratantes, y luego una amenaza para los terceros consultantes de la publicidad registral, sin dejar de lado la frustración de la dinámica de los derechos que estando pendientes de inscripción y objeto de eventual cancelación por falta de pago, impide que el bien inscribible continúe en la circulación del mercado.

Por lo anterior, se somete al conocimiento de las señoras Diputadas y los señores Diputados, el presente Proyecto de Ley denominado *“REFORMA AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY DE ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO”*.

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:**

**REFORMA AL ARTÍCULO 3  
DE LA LEY DE ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se reforma el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, N.º 4564 del 29 de abril de 1970, cuyo texto se leerá de la siguiente manera:

**“Artículo 3.-** Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Nacional deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante el medio o dispositivo de cálculo oficial que al efecto existiere, al momento de realizar su presentación al Diario.

El Registro Nacional no inscribirá documentos que no satisfagan la integralidad y totalidad de dichos tributos, timbres e impuestos, debiendo cancelar el asiento de presentación si el interesado no cumple con este requisito, cancelación que será justificada jurídica y específicamente por el registrador.

Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno. Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará mediante la conversión de esta moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato.

El Registro Nacional no podrá impedir la anotación ni la inscripción de actos o contratos, por no presentar constancias o certificaciones tributarias de la Dirección General de Tributación Directa, de modo que estas no serán exigibles como requisito para ello.”

Rige a partir de su publicación

**RODRIGO CHAVES ROBLES**

**GERALD CAMPOS VALVERDE**  
**MINISTRO DE JUSTICIA Y PAZ**

El expediente legislativo aún no tiene comisión.