

4. COSTA RICA

Lic. Adriana Villaseñor Pujol

4.1. SIMILITUDES

Costa Rica es un país de Centroamérica con una superficie de 51,100 km². Limita al Norte con Nicaragua, al Sureste con Panamá, por el Este a su territorio lo baña el Mar Caribe y por el Oeste, el Océano Pacífico. Su moneda es el colón costarricense¹ cuya valencia cambiaria es de \$1 USD = 500.59² Puesto que es un país latino de habla hispana, cuenta con el sistema de Notariado Latino, el cual define al Notario en los términos siguientes: “El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.” Además, establece que el notariado es la función pública que se ejerce de forma privada, en la que el notario tiene el deber de asesorar a la correcta expresión de la voluntad de quien se lo solicite.³

Para ser notario se necesita:

- Ser abogado con dos años de experiencia.
- Estar colegiado por lo menos el mismo período.
- Tener una especialidad en derecho Notarial y registral obtenido de una universidad reconocida.
- Ser de buenas costumbres.
- Tener su oficina en Costa Rica a excepción de ser Notario consular y
- No tener impedimento para ejercer la profesión.

Una vez cumplidos los requisitos, se le otorga el nombramiento, de carácter vitalicio a excepción de que incurra en algún supuesto de sanción o suspensión temporal o definitiva.

Entre otras funciones, el Notario tiene el alcance de informar a los interesados del valor y trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes refe-

¹ Diccionario Larousse enciclopédico 2001 Multimedia.

² Banco Central de Costa Rica, http://www.bccr.fi.cr/flat/bccr_flat.htm (tipo de cambio a la venta al 10 de enero de 2008).

³ Código Notarial 7764 de Costa Rica del 2 de abril de 1998, publicado el 22 de abril de 1998, arts. 1º y 2º.

ridos en el acto o contrato y hacer los trámites y diligencias para su registro.⁴

4.2. DISIMILITUDES.

Este país centroamericano actualmente dispone de casi 7,000 notarios.⁵ Sus datos censales indicaban una población de 4'401,849 habitantes al primero de Julio de 2006.⁶

La función del notario es de carácter federal y a él se le considera funcionario público.⁷

El nombramiento de notario lo otorga el Poder Judicial a través del titular de la Dirección Nacional de Notariado, como corolario de un proceso que inicia cuando el aspirante llena una solicitud, posteriormente, si ésta se halla integrada en forma correcta, se publica el nombre del solicitante en la Gaceta Oficial a fin de corroborar la buena conducta y costumbres del interesado; para ello se invita a que las personas que le conozcan denuncie si ha habido alguna conducta que le impida ser notario, dentro de los quince días siguientes a la publicación aludida.

La función notarial se encuentra habilitada todos los días, las veinticuatro horas. Los notarios pueden laborar en no más tres dependencias de la Administración Pública y ejercer cargos públicos hasta por tres meses sin ser cesados de su cargo.

Con ciertas condiciones, podrán ser notarios los funcionarios de los Poderes Ejecutivo y Legislativo, las instituciones públicas y municipalidades, contratados a plazo fijo.

Existe un fondo de garantía, el cual comprende los daños y perjuicios⁸ que los notarios, en el ejercicio de su función, puedan ocasionar a terceros. Todos los notarios tienen la obligación de aportar a ese fondo.⁹

La Dirección Nacional de Notariado se hará cargo de que los notarios lleven apropiado cumplimiento de sus obligaciones, el cobro de honorarios y el co-

4 Código Notarial 7764 de Costa Rica del 2 de abril de 1998, publicado el 22 de abril de 1998.

5 <http://www.notariadigital.com/funciones.htm> (información consultada el 10 de enero 2008).

6 Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Costa Rica, www.inec.go.cr (información consultada el 10 de enero de 2008).

7 Ley Orgánica de Notariado, Ley No. 39 de 5 de enero de 1943.

8 El fondo cubrirá daños y perjuicios hasta por un máximo de doscientos salarios base.

9 Código Notarial 7764 de Costa Rica del 2 de abril de 1998, publicado el 22 de abril de 1998, arts. 5° a 9°.

recto registro de los instrumentos, así como de las medidas disciplinarias y sanciones.

4.3. LOS IMPUESTOS QUE GENERA LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

El notario realiza el contrato de compra-venta a solicitud del que vende y el que compra. Los impuestos que la operación genera son los siguientes:

4.3.1. *El Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, que podría considerarse como equivalente del Impuesto Predial. Es de carácter municipal.¹⁰

Sujetos de este impuesto son: el propietario, con título o sin él; el concesionario, el permisionario, los ocupantes y poseedores del bien inmueble.¹¹

Son objetos del impuesto: los terrenos y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos existan.

La base del Impuesto será conforme al valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria y el avalúo practicado por la Oficina de Tributación, entendiéndose a ésta como el municipio.¹²

La tasa será de 0.25%¹³

El impuesto tiene vigencia de un año natural que inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. Se paga por el total de los inmuebles de cada persona, en periodos bimestrales, cuatrimestrales o semestrales, aplicándole la tarifa respectiva de la ley. Este impuesto debe estar pagado para que se puedan registrar los nuevos títulos de propiedad.¹⁴

4.3.2. *El Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles*, equivalente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Se encuentra legislado en la Ley del Impuesto sobre Traspaso de Bienes inmuebles, derivada del artículo 9 de la ley 6999 del 3 de septiembre de 1985.

¹⁰ Ley 7509: Impuesto Sobre Bienes Inmuebles del 30 de abril de 1995, actualización [del] 26 de junio del 2000, art. 1°
¹¹ *Ibíd.*, art. 6°.

¹² *Ibíd.*, arts. 9° y 11°

¹³ *Ibíd.*, art. 23°.

¹⁴ *Ibíd.*, arts. 22° y 29°.

Son sujetos del impuesto los contribuyentes por partes iguales: el adquirente y el transmitente.¹⁵

Se calculará la base sobre el valor que las partes consignen en la escritura pública. En ningún caso, la base imponible para el pago de este impuesto podrá ser inferior al valor contabilizado en los registros de la Administración Tributaria.¹⁶

La tasa del impuesto será de 1.5%.¹⁷

Gozan de exención de este impuesto: las viviendas populares, los traspasos de inmuebles y los gananciales y adjudicaciones hereditarias cuyo monto no exceda de seiscientos mil colones (¢ 600.000.00), para lote y casa, y de ¢400.000.00 para los demás casos y los demás mencionados en el artículo 5º de esta ley.

Se tiene un plazo de un mes para pagarlo, una vez admitido por la Dirección General de la Tributación Directa, la cual califica y devuelve con las observaciones hechas; o admitido dentro de los ocho días siguientes a su presentación. Será la Administración Tributaria la que confeccione el entero. El pago se hará mediante formulario, en el Banco Central de Costa Rica o en cualquier otro banco del Estado, sus sucursales o agencias, en dinero efectivo o mediante cheque certificado.¹⁸

Este impuesto ha evolucionado, ya que anteriormente se pagaba por medio de timbres que se pegaban en las fojas del documento. El impuesto se calculaba en un mínimo de dos mil colones, según la Ley de Aranceles del Registro Público y aumentaba de acuerdo al valor aplicándose dicho arancel. Con posterioridad se aplicó un porcentaje de 3%, que se redujo a partir del 22 de mayo de 1998.¹⁹

Para efectos de registro se llevará a cabo un “registro de prioridad” (equivalente al aviso cautelar) que tendrá un costo mínimo de dos mil colones.²⁰

4.3.3. El Impuesto sobre la Renta se pagará si el origen de la compra-venta

¹⁵ Ley de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, art. 6º.

¹⁶ *Ibid.*, art. 7º.

¹⁷ *Ibid.*, art. 8º.

¹⁸ *Ibid.*, arts. 10º, 11º y 12º.

¹⁹ Ley 4564. Ley de Aranceles del Registro Público, publicada el 12 de mayo de 1970.

²⁰ Ley sobre inscripción de documentos, reformado por el artículo 184 del Código notarial, art. 34 y ss.

resultase actividad habitual para el vendedor, conforme lo establecido en la Ley 7092 del mismo nombre, que rige desde el primero de junio de 1998.

4.4. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL NOTARIO EN LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

Las responsabilidades del notario son de carácter civil o penal y disciplinario, sea por el incumplimiento profesional, ético o sea por la violación a las leyes.²¹

Anteriormente, el ministerio de Hacienda era el encargado de calcular y entregar las formas que contenían el pago a los contribuyentes para que éstos fueran a cubrir el impuesto respectivo; mas ahora, dadas la modernización y la era informática, los notarios disponen de dos posibilidades para cumplir con dicho pago: a) el notario acude al Banco y cancela el monto correspondiente; allí le entregan un comprobante que se adjunta al documento. En el mismo, consta el monto cancelado, el número de boleta de seguridad del documento y el sello de cancelación respectivo;; b) desde el 1 de abril del año 2007 se puso en práctica, como medio alternativo, la liquidación de tasas e impuestos a través de Internet, utilizando transferencias electrónicas.

Los usuarios que utilicen el segundo medio deberán hacer constar el pago, indicando el número de transacción a través de una razón notarial. No es necesario adjuntar el comprobante de pago. Con ese número de entero, el Registrador podrá verificar el pago correspondiente.²²

Se está trabajando para la introducción de la firma electrónica.

Puede interpretarse que en la actualidad el notario es un retenedor y enterador (de acuerdo a los términos utilizados en la ley respectiva) y es solidario por estos pagos. Así mismo , si se genera impuesto sobre la renta o impuesto sobre las ventas (nuestro IVA), el pago deben constar en la escritura. Se aclara que no es un empleado del fisco y no recibe remuneración alguna: es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes fiscales²³

21 Código Notarial 7764 de Costa Rica del 2 de abril de 1998, publicado el 22 de abril de 1998.

22 <http://www.notariadigital.com/funciones.htm> (10 de enero de 2008).

23 Comentario de la autora.

BIBLIOGRAFÍA

Código de Normas y Procedimientos Tributarios Ley No. 4755 de 29 de abril de 1971, versión actualizada al 12 de abril de 2006.

Código municipal, Ley No. 7794 del 27 de abril de 1998.

Código notarial de la República de Costa Rica.

Impuesto sobre bienes inmuebles. Ley n° 7509, del 9 de mayo de 1995.

Ley No. 7764 publicada en La Gaceta, No. 98 del 22 de mayo de 1998 en Alcance No. 17.

Ley de Aranceles del Registro Público N° 6545 del 27 de abril de 1970.

Ley del Impuesto sobre bienes inmuebles N° 7092, 24 de marzo de 1988, actualizada en 9 de octubre de 2001.

Ley del Impuesto Sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, emitida mediante el artículo 9º de la ley n° 6999 del 3 de septiembre de 1985.

Ley Orgánica de Notariado, Ley No. 39 de 5 de enero de 1943.

Ley sobre inscripción de documentos en el registro público de Costa Rica N° 3883.

Páginas web consultadas el día 10 de enero de 2008:

- Servicios de Notaría digital de Costa Rica. <http://www.notariadigital.com>
- Colegio de Abogados y Notarios de Costa Rica. <http://www.abogados.or.cr>
- Sinalevi. <http://pgr.go.cru/scij/index-pgr.asp>
- Ministerio de Hacienda de Costa Rica. <http://hacienda.go.cr>
- Leyes de Costa Rica. <http://www.asamblea.go.cr/proyecto/leyes.htm>
- Poder Judicial de Costa Rica. <http://www.poder-judicial.go.cr/servicios.htm>
- Registro Público Nacional de Costa Rica. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Guía_Calificacion_Registral.pdf