

# **Sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos**

LEY SOBRE REQUISITOS FISCALES EN DOCUMENTOS RELATIVOS

A ACTOS O CONTRATOS

ARTÍCULO 1º.- La presente ley tiene como objeto facilitar el trámite y, cuando proceda, la pronta inscripción en el Registro Público, de documentos sobre actos o contratos; sin perjuicio de la recaudación de impuestos y derechos que corresponda, de acuerdo con las leyes respectivas.

Se considerará contrario al interés público todo acto, disposición, acuerdo o procedimiento que retarde esos trámites o que, al aplicarlos, ocasione este resultado.

ARTÍCULO 2º.- Los requisitos sobre pago de impuestos, valores de inmuebles y demás condiciones que, para efectos fiscales, exigieren las leyes, según el acto o contrato, a fin de tramitar o inscribir tales documentos, se comprobarán mediante constancias independientes de éstos, extendidas por la Tributación Directa.

ARTÍCULO 3º.- Aunque de ello no tome nota, y para efectos de Tributación Directa, el Registro Público suspenderá la inscripción de toda escritura que omitiere la dirección exacta de los comparecientes, que actúen personalmente.

En el caso de representación, deberá indicarse la dirección de la persona representada, que será la de su oficina o administración central,

si fuere una persona jurídica, o la del albacea o curador, si se tratare de una sucesión, quiebra o insolvencia. En el caso de personas físicas o jurídicas, domiciliadas fuera del país, bastará con indicar el lugar de su residencia.

Lo anterior no es aplicable al Estado o sus instituciones, ni a los documentos adicionales o complementarios, en cuyo principal constaren las direcciones, ni a todos los documentos que se presentaren conjuntamente, si en cualquiera de ellos se indicaren esas direcciones.

ARTÍCULO 4º.- Con el objeto de centralizar el trámite de los documentos, a que se refiere esta ley, la Tributación Directa mantendrá -en el Registro Público- las oficinas y el personal que fueren necesarios para los fines de la misma.

La Tributación Directa hará los cargos y descargos de inmuebles y los respectivos cambios en las cuentas de los contribuyentes, con fundamento en las inscripciones definitivas practicadas por el Registro Público, salvo las modificaciones de valor, las cuales se harán de acuerdo con las leyes y normas respectivas.

El Registro Público suministrará o facilitará los medios, para que la Tributación Directa obtenga toda clase de datos sobre documentos presentados o inscripciones practicadas, cuando ésta lo solicite.

Ambas dependencias acordarán las medidas pertinentes, para la mayor agilidad y rapidez en la tramitación de documentos o expedición de constancias, y para los datos que se suministren mutuamente.

Si la Tributación Directa no instalare las oficinas, con el personal

requerido para un eficiente servicio, o las suprimiere o no suministrare en ellas las constancias o las fórmulas para éstas, serán inaplicables, a la inscripción de los documentos respectivos, todos aquellos requisitos sobre pago de impuestos, valores de inmuebles y demás condiciones que exijan las leyes actuales o las que llegaren a dictarse, para efectos fiscales o impositivos.

ARTÍCULO 5º.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 190, inciso e), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 6º.- En caso de disolución de sociedades o empresas individuales de responsabilidad limitada o de adjudicación judicial o extrajudicial de bienes sucesorios, siempre que el causante fuere declarante, deben ponerse al día en el pago de cuotas adeudas del impuesto sobre la renta y todos los demás tributos, cuya percepción fiscalice la Tributación Directa, a la fecha en que se solicite la constancia respectiva. Si no hubiere pendientes de pago, por esos conceptos, la Tributación Directa no podrá negarse a expedir la constancia sobre ausencias de tales pendientes; tampoco podrá exigir declaraciones de períodos anteriores ni detalles sobre propiedades.

ARTÍCULO 7º.- Si se tratare de compra-venta, donación, permuta o cambio, dación en pago, de inmuebles, capitulaciones matrimoniales, con aporte de inmuebles a la sociedad conyugal, información posesoria,

localización de derechos indivisos, adjudicación de baldíos, denuncios y reconocimiento de aporte matrimonial de inmuebles o renuncia de gananciales respecto a ellos (incisos 20), 26), 32) y 42) de la tabla III, artículo 1º de la Ley de Aranceles del Registro Público número 4564 del 29 de abril de 1970 y sus reformas), los derechos de registro y timbres respectivos, deberán pagarse conforme a los valores de los inmuebles constantes en las cuentas de Tributación Directa, a la fecha del acto o contrato, salvo que el documento indicare una estimación mayor, en cuyo caso regirá ésta, y según las normas de esos aranceles. En todo caso, la Tributación Directa consignará, en letras, esos valores, como primera providencia, estén o no al día los interesados en el pago de impuestos.

ARTÍCULO 8º.- Las constancias de pago de impuestos y demás datos necesarios para satisfacer los mismos, así como las de valores de inmuebles en su caso, y otros requisitos exigidos por las leyes, deberán consignarse a la fecha en que se soliciten o a la del documento respectivo.

Para los efectos de esta ley, la Tributación Directa expedirá esas constancias, dentro de los tres días siguientes a su solicitud, gratuitamente, en papel común y en fórmulas que, para esos fines, suministrará a los interesados. Tales constancias tendrán una validez de treinta días naturales, a partir de su expedición.

Esa Oficina deberá contestar inmediatamente las consultas que, por cualquier medio, les formulen los notarios para los fines de esta ley.

La fecha de presentación de la solicitud inicial o del documento es la que rige para la información de impuestos adeudados, sin que puedan negarse las constancias respectivas por causas que no se hubieran indicado en aquella oportunidad. Subsanaos los requisitos faltantes, la Tributación Directa no podrá señalar nuevos impedimentos y deberá expedir las constancias dentro de los tres días indicados. Sin embargo, cuando se hicieren posteriores solicitudes, referentes a un mismo acto o contrato, o el documento se presentare más de una vez, deberá estarse al día en el pago de impuestos nacionales sobre inmuebles, en los términos que indica el artículo 5º (\*).

(\*) (NOTA: El artículo 5º que se indica fue derogado por el numeral 190, inciso e), del Código de Notariado)

Tratándose de actos y contratos o de garantías hipotecarias comunes, o de cédulas que se otorguen en beneficio de los bancos del Estado, la constancia a que se refiere este artículo, en la que se señale que el contribuyente está al día en el pago del impuesto territorial, vigente en el momento en que se otorgue el documento, mantendrá esa condición para efectos registrales hasta la inscripción de ese documento, sin que rija el plazo de validez de treinta días naturales señalado en el párrafo segundo de este artículo.

(Adicionado este párrafo final por el artículo 22 de la ley N° 7107 de 4 de noviembre de 1988)

ARTÍCULO 9º.- Si la Tributación Directa no expidiere las constancias o no indicare los datos necesarios para pagar impuestos, dentro del

referido plazo, o exigiere requisitos no establecidos expresamente por la ley, el interesado podrá retirar la solicitud o el documento y esa Oficina estará obligada a devolverlos. En tal caso y con vista de la fecha de la solicitud o de presentación del documento, el notario autorizante o responsable de aquél, podrá extender una razón con su fecha y firma, haciendo constar aquellas circunstancias. En este último evento, y como excepción a lo establecido en los artículos 5º (\*), 6º y 7º, los derechos y timbres se pagarán conforme al valor, estimación o precio, contenidos en el documento, y no será exigible el requisito de estar al día en el pago de los impuestos correspondientes.

(\* ) (NOTA: El artículo 5º que se indica fue derogado por el numeral 190, inciso e), del Código de Notariado)

ARTÍCULO 10.- Si el interesado optare por presentar el documento original o una copia del mismo, a Tributación Directa, ésta podrá consignar las constancias, en el propio documento, procurando no rayarlo, hacerle anotaciones ni tachas, a fin de mantenerlo limpio. En tal caso, regirán las mismas disposiciones establecidas para las constancias solicitadas por aparte.

ARTÍCULO 11.- Las facultades de Tributación Directa, en relación con los documentos que se le presentaren o las constancias que se le solicitaren, para los fines de esta ley, se limitarán únicamente al pago de los impuestos respectivos o datos necesarios para satisfacer éstos, o valores de inmuebles constantes en sus cuentas.

Por consiguiente, no calificará ni prejuzgará sobre el contenido de los documentos ni sobre la validez de los títulos u obligaciones, el titular del dominio o derecho, o sobre defectos formales o intrínsecos de esos documentos o de las operaciones para las que solicitaren constancias. De las resoluciones o actuaciones de esa Oficina podrán interponerse recursos de revocatoria y subsidiaria apelación, o de este último recurso, conforme a las normas y procedimientos del Código Tributario, teniendo el notario autorizante o responsable del documento, personería para recurrir y accionar en todos los trámites del recurso.

ARTÍCULO 12.- En todos los casos en que las leyes actuales o futuras se refieran al "anotado" de Tributación Directa, en documentos para comprobar el pago de impuestos o contribuciones, o el cumplimiento de requisitos para su inscripción en el Registro Público, se tendrán como cumplidos esos trámites mediante las constancias respectivas y bajo los procedimientos que establece la presente ley.

Se procederá igual, cuando -para el mismo objeto- se utilizaren otras denominaciones diferentes a la de "anotado", o tales funciones se encargaren a otras dependencias o instituciones.

ARTÍCULO 13.- Con motivo del ejercicio de la función pública que desempeñan, los notarios tendrán derecho a ser atendidos de modo preferente en la Tributación Directa, el Registro Nacional y sus dependencias, así como en toda oficina pública. Para hacer efectiva esa preferencia, las entidades y funcionarios correspondientes harán los

arreglos necesarios o tomarán las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 14.- Toda clase de derechos, tasas o sumas que debieren satisfacerse por los servicios que prestaren las diferentes dependencias del Registro Nacional, podrán pagarse mediante timbres del Registro Nacional, a cuya percepción se aplicarán las normas vigentes referentes a su recaudación y destino.

ARTÍCULO 15.- Derógase el párrafo cuarto del artículo 25 y modifícanse los artículos 38 y 44 de la Ley de Impuesto Territorial, número 27 del 2 de marzo de 1939 y sus reformas. Sus textos dirán:  
"Artículo 38.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos sobre traspaso de inmuebles o cambio del titular de su dominio, o de constitución de hipotecas de cédulas o común, o ampliación de ésta, si no llevaren constancia de que el transmitante, titular actual o deudor, está al día en el pago del impuesto territorial".

"Artículo 44.- Todo notario que autorice una escritura de traspaso de bienes inmuebles, sin inscribir en el Registro Público, deberá presentar o enviar a la Tributación Directa, para su visado, el testimonio respectivo, con una copia en papel simple firmada por él, dentro del mes siguiente a su otorgamiento.

El visado no se extenderá si se adeudaren los impuestos que indican las leyes, cuando así lo dispongan éstas, o si no se hubieran satisfecho todas las especies fiscales, que correspondan de acuerdo con la ley".

ARTÍCULO 16.- Modifícase el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 del 15 de noviembre de 1968. Su texto será el siguiente:

"Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los tres días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble".

ARTÍCULO 17.- Refórmanse los artículos 2º, 7º y 8º de la Ley de Aranceles del Registro Público, número 4564 del 29 de abril de 1970 y sus reformas. Sus textos dirán:

"Artículo 2º.- A solicitud de cualquier persona, toda dependencia del Registro Público entregará, a costa del petente, copia de los documentos o inscripciones que se solicitaren".

"Artículo 7º.- El Registro Público reglamentará el sistema por el cual se facilitarán, para su examen, los documentos que se hallaren en el archivo y la forma en que se entregarán los documentos inscritos y los defectuosos al respectivo notario o funcionario, así como los medios de establecer la persona que retirare los documentos defectuosos a fin de obtener sus devolución".

"Artículo 8º.- Si un documento pendiente de inscripción, facilitado por el Registro, no hubiere sido devuelto a más tardar dentro de los ocho días siguientes a su entrega, de acuerdo con el sistema que establezca el reglamento respectivo, el Archivo dará inmediato aviso al Director del Registro, quien por medio de carta o nota certificada, concederá un término de cinco días al abogado o notario que retiró el documento, a fin de que lo devuelva. Si el destinatario no pudiere ser habido, o no pudiere enviarse la carta o nota por falta de dirección del mismo, el Archivero, consignando esa circunstancia mandará a notificar por aviso oficial, dos veces consecutivas en "La Gaceta" concediendo el mismo término dicho. Vencidos los indicados cinco días sin haberse devuelto o repuesto el documento, el Director del Registro lo comunicará a la Corte

Suprema de Justicia si se tratare de un notario, o a la Junta Directiva del Colegio de Abogados si se tratare de abogado que no fuere notario, a fin de que esos organismos impongan la suspensión del ejercicio de la profesión a esos profesionales mientras no devuelvan el documento al Archivo del Registro o no justifiquen la imposibilidad de tal devolución y se haga, en este caso, la reposición del mismo.

Para levantar la suspensión, una vez que el Director del Registro comunique que ha sido devuelto o repuesto el documento, bastará la decisión del Presidente de los organismos dichos.

En todo caso la persona que retirare del Archivo un documento pendiente de inscripción, se tendrá como depositario judicial del mismo y, sin perjuicio de las responsabilidades penales consiguientes, responderá por los daños y perjuicios resultantes de su pérdida o destrucción, pudiendo decretarse apremio corporal, el cual no tendrá limitación por razón de edad, y el que subsistirá mientras no se devuelva o reponga el documento.

Cualquier persona interesada en que se devuelva al Archivo un documento facilitado para su estudio, sin haberse obtenido su devolución al cabo de los cinco días referidos, o los abogados o notarios interesados en su reposición por imposibilidad de devolver documentos, pueden solicitar al Registrador General en papel común, que pida al notario o funcionario que tuviere el protocolo o expediente, se extienda un segundo testimonio o documento sin más trámite, el cual se tendrá como reposición del documento original para todos los efectos legales. Tales segundos testimonios o documentos no devengarán derechos, si fuere un

tercero quien lo solicitare, pues si fuere la persona que lo retiró se aplican las reglas del inciso 45) de la tabla III, artículo 1º. Dicho Registrador también podrá solicitar de oficio un segundo documento de los referidos, el que estará libre de derechos y tendrá los efectos indicados, y se extenderá también sin más trámites".

ARTÍCULO 18.- Modifícanse los artículos 6º y 12 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 del 30 de marzo de 1967, reformada por la Ley número 6145 del 18 de noviembre de 1977. Sus textos serán los siguientes:

"Artículo 6º.- No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel, salvo lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado. Si en el estudio del documento resultaren defectos, errores u omisiones de orden material, tales como los relativos a tomo, folio, asiento, situación y cualesquiera otros datos que no alteren la voluntad de las partes ni modifiquen en su esencia el acto o contrato, se procederá a inscribir el documento -si no existieren otros defectos que lo impidan- y el Registrador anotará aquellos, a fin de que el notario, al recibir inscrito el documento, haga al margen de la escritura original la corrección del caso. Igualmente podrá el notario, dejando la razón correspondiente al margen de la escritura original, corregir esa clase de defectos, errores y omisiones, sin perjuicio de las facultades que

también le conceden los artículos 62 y 62 bis a) de la Ley Orgánica del Notariado, además podrá corregir otros errores que le hubiesen autorizado enmendar las partes o incluir datos que éstas le autoricen consignar.

Los demás defectos deberán indicarse, clara y detalladamente, en la minuta respectiva, sin que sea permitido hacerlo en el documento cuya limpieza se deberá mantener, con las citas de ley en que se funda, dentro del plazo y bajo las sanciones por incumplimiento que determine el reglamento.

Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados éstos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese reglamento con las sanciones que el mismo determina para el caso de incumplimiento.

Corregidos los defectos apuntados al inicio, no podrán señalarse nuevos defectos y deberá procederse a la inscripción del documento respectivo".

"Artículo 12.- Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible.

Procederá, si así fuere solicitado por las partes o por el notario autorizante, la inscripción parcial de uno o más documentos cuando se hubiesen presentado conjuntamente, o de la parte correcta de un documento, siempre que fuere legalmente posible, de conformidad con el artículo 452 del Código Civil y los artículos 7º y 8º de esta ley".

ARTÍCULO 19.- Adiciónanse, con un párrafo cada uno, los artículos 66

y 85 y modifícase el artículo 82 bis de la Ley Orgánica de Notariado, número 39 del 5 de enero de 1943 y sus reformas.

Al artículo 66 se le agrega lo siguiente:

"Estas escrituras podrán tener cuadro o casilla en el ángulo superior izquierdo, ahí podrán usarse abreviaturas y cifras para indicar cantidades, números y fecha".

En el artículo 82 bis, el párrafo primero dirá así:

"El notario también podrá extender, bajo su responsabilidad, certificaciones relativas a inscripciones o documentos existentes en registros y oficinas públicas, incluso piezas de expedientes, así como de libros, documentos y atestados particulares o privados, sin que fuere necesario levantar acta en el protocolo, haciendo constar si la certificación es literal, en lo conducente o en relación.

Si se tratare de certificación literal podrá usarse el sistema de fotocopia.

Para todos los efectos legales, esas certificaciones tendrá el valor que las leyes conceden a las extendidas por los funcionarios de aquellas dependencias mientras no se compruebe con certificación emanada de éstos que carecen de exactitud, sin que sea necesario en este caso argüir falsedad.

El notario que en dichas certificaciones consignare datos falsos, aparte de las responsabilidades penales y civiles correspondientes, será sancionado de acuerdo con las disposiciones del capítulo V (Régimen Disciplinario) de esta ley conforme a la gravedad de la falta.

Las certificaciones que expidan los notarios según lo autoriza este

artículo deberán satisfacer las especies fiscales que corresponda pagar a las que extienda la Oficina o Registro de los cuales se certifiquen inscripciones o documentos.

Pero si se tratare del Registro Público, deberán pagarse los derechos respectivos o agregarse su importe en timbres del Registro Nacional".(\*)

El artículo 85 se adiciona con el siguiente párrafo:

"En caso de protocolo escrito a máquina, el testimonio podrá consistir en una copia fotostática del original, claramente legible y en papel grueso, si se le agregan la casilla o cuadro en caso de no contenerlo la matriz, así como el engrose, el cual debe firmar el notario, al igual que las demás hojas, si el documento contuviere más de una. Estos testimonios llevarán timbre fiscal de cincuenta céntimos, por cada hoja o fracción de hoja de los mismos".

ARTÍCULO 20.- Los documentos, actos o contratos, cualquiera que fuere su naturaleza, ya sea que tuvieren su origen en compras directas o mediante licitaciones públicas o privadas, o autorizadas por leyes especiales, aún de fecha anterior a la presente ley, en que adquirieren inmuebles el Estado directamente (Gobierno Central) o sus instituciones de educación, salud, beneficencia o asistencia públicas y municipalidades estarán exentos, respecto a todas las partes incluyendo los particulares, de impuestos sobre esas operaciones, timbres de toda clase, derechos de registro y de requisitos sobre constancia de valores, impuestos debidos por todas esas partes y cualesquiera otras condiciones o requisitos

fiscales o tributarios que exigieren las leyes a los particulares, para tramitarlos o inscribirlos.

(Reformada TACITAMENTE por el inciso d) del artículo 5º de la Ley de Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles No.6999-A de 3 de setiembre de 1985, que señala exoneración sólo para el Estado; y el artículo 1º de la Ley Reguladora de Exoneraciones, Derogatoria y Excepciones No.7293 de 31 de marzo de 1992).

ARTÍCULO 21.- Deróganse los artículos 9º y 10 y modifícanse los artículos 7º, 11 y 14 de la Ley de Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, contenida en el artículo 3º de la Ley de Reforma Tributaria número 5909 del 10 de junio de 1976, reformada por la ley número 6153 del 21 de noviembre de 1977. Sus textos serán los siguientes:

"Artículo 7º.- El impuesto se calculará sobre el valor del inmueble constante en las cuentas de Tributación Directa, a la fecha del acto o contrato, salvo que el documento u operación contuviere uno mayor, en cuyo caso regirá éste.

Sin embargo, en caso de remate el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta y si se tratare de adjudicación en pago de deudas, el impuesto se tasaré sobre el valor fijado al inmueble, en el juicio respectivo".

"Artículo 11.- El impuesto deberá cancelarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de otorgamiento del documento respectivo. Vencido el plazo, éste o la parte faltante, tendrán los recargos y multas establecidos por el Código Tributario".

"Artículo 14.- La Tributación Directa no expedirá constancia sobre pago del impuesto establecido en esta ley, respecto a operaciones sujetas a éste, si la solicitud o documento no llevan adjunto el entero, debidamente cancelado por el monto total del impuesto".

ARTÍCULO 22.- Las disposiciones de esta ley se aplicarán en cuanto favorezcan a su trámite e inscripción, aún a los documentos de fecha anterior a la presente ley.

Esta ley deroga a todas las que se le opongan; comenzará a regir a partir del día de su publicación, excepto los artículos 2º, 4º, 8º, 9º, 10 y 12 que regirán tres meses después de esa fecha.