

CIRCULAR BI-036-98

ASUNTO : Certificaciones municipales (art. 85 c. Municipal).

Testimonios con copias de enteros que acrediten pago de derechos y timbres.

Aclaración con respecto a Limitaciones al Domicilio impuestos por el art. 169 Ley No. 7052 y sus reformas (Ley de creación del BANHVI)

FECHA: 13 de octubre de 1998

**PRIMERO:** Se les aclara a los señores Registradores, que parte de su función consiste en solicitar las **certificaciones municipales** de las partes que intervienen en el contrato (**Ver Circular DRP-30-98**) **no obstante**, se está consignando como defecto "falta de timbres de la certificación, No procede firma con facsímil". Con respecto a los anteriores defectos es menester aclarar, que los requisitos de las certificaciones municipales les corresponde exigirlos a las respectivas municipalidades, por tal razón, este Registro no debe entrar a calificar las certificaciones, pues, los defectos consignados a las mismas **atrasan la inscripción de los documentos**, lo cual es contrario al interés público, que exige celeridad en el trámite de los mismos. (Art. 1 y siguientes de la Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas).

En lo que concierne a la razón notarial de que **no se aportan las constancias municipales por cuanto la municipalidad de X lugar** no ha publicado delegado en la ciudad de San José, **la misma no es de recibo en esta fecha** para los documentos otorgados a partir del 18 de julio de 1998, en virtud de que con la promulgación del Código Municipal (Ley No. 7794 publicada en Gaceta No. 94 del 18 de mayo de 1998, vigente a partir del 18 de julio último) , en el inciso a) del artículo 174, **se derogó El Código Municipal anterior, creado por Ley No. 4574 del 4 de mayo de 1974, quedando sin sustento jurídico** el Decreto Ejecutivo No. 15028-J de 22 de noviembre de 1983, **denominado Reglamento para el Pago del Timbre Municipal y Constancias Municipales en Inscripción de Escrituras** , que obligaba a las municipalidades a nombrar un delegado en la ciudad de San José y a publicar ese nombramiento en un periódico de circulación nacional, durante la primera quincena de enero de cada año. (Arts. 8 y 9 del expresado Decreto).

No obstante lo antes indicado, todos los documentos otorgados en fecha anterior a la entrada en vigente del actual Código Municipal (**18 de julio de 1998**), se les debe aceptar la razón notarial que exime del requisito de aportar las constancias municipales, invocando: **a)** falta de nombramiento del delegado en la ciudad de San José, **b)** que la respectiva municipalidad no expidió las constancias dentro del término de ley y **c)** que la municipalidad exige requisitos fiscales que no están contemplados en la Ley. (Art. 104 del anterior Código Municipal).

**SEGUNDO:** En caso de testimonios que se tramiten con la **copia del entero de timbres**, la **circular DRP-014-95** del 14 de marzo de 1995, en el inciso 4 indica lo siguiente:

"4. Si el documento trae la copia del entero y no consta que el original ha sido utilizado, se le debe anotar el defecto de que debe adjuntarse el original o el notario deberá certificar la copia y ésta debe **tener un Visto Bueno de la Dirección, Subdirección o la Coordinación General.**" (Lo resaltado no es del original).

Lo que expresa dicho inciso 4 se mantiene vigente, pero a partir de esta fecha se amplía o adiciona el mismo en el sentido de que también se **autoriza a los jefes de registradores para que consignen el citado visto bueno** para evitar atrasos en el trámite registral.

**TERCERO:** Con respecto a las limitaciones al dominio del **art. 169 de la Ley del Sistema Nacional Financiero para la Vivienda, No. 7052** de 13-11-86 y sus reformas, se les aclara a los registradores, que las limitaciones se impondrán únicamente en los contratos donde exista el **bono de vivienda familiar**, que es un tipo de subsidio, o cuando en el documento se indique expresamente que se ha otorgado un subsidio, el cual consiste en: "Modalidad de financiamiento que se otorga a beneficiarios del Sistema, diferente al bono familiar, pero que puede estar representado también por recursos donados del fondo" (el subrayado es mío), siendo esta la definición de subsidio que se indica en el **artículo segundo** del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado el 20 de mayo de 1996 y sus reformas.

De acuerdo **con lo expresado en el Oficio AL-162-97 de fecha 17 de junio de 1997, firmado por** el Lic. Rodolfo Mora Villalobos, Jefe del Departamento Legal del BANHVI, se aclara entre otras cosas:

"... el subsidio es una ayuda, y una de sus modalidades es el bono familiar de vivienda, más no la única (vid. Artículo 4 del Reglamento de Operaciones del SFNV) según hemos visto. b) El **subsidio (en sentido lato)**, es una ayuda **extraordinaria**, generalmente de carácter estatal, que se da a una persona generalmente en condiciones aflictivas, según el lenguaje de Cabanellas ( ...). Así las cosas, siempre que se otorgue un subsidio se aplican las restricciones del artículo 169 de la LSFN. Si una operación sólo recibe **declaratoria de interés social y no subsidios, no se imponen tales limitaciones**. No podemos concluir que las declaratorias de interés social son subsidios. ( ... ). En suma una cosa es un subsidio y otra una exoneración tributaria. **La declaratoria de interés social por sí sola no da origen a la imposición de limitaciones sobre las propiedades ...** (énfasis agregado).

**En síntesis**, si no hay bono familiar y no se indica expresamente en el documento que al beneficiario del Sistema se le otorgó una ayuda extraordinaria, tal como donación de recursos del Fondo (Art. 2 Reglamento antes citado), **la sola declaratoria de interés social, debe entenderse únicamente como una exoneración tributaria** que no es lo mismo que un subsidio, por lo que la declaratoria de interés social por sí sola no da lugar a la inscripción de las limitaciones del artículo 169 ibídem.  
(Ver además circulares: BI-030-98 y BI-014-95)