

CIRCULAR DRI-014-2018

DE: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez

Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Oficina de Normalización Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción y Biblioteca.

ASUNTO: Instrucciones y unificación de criterios en relación a la corrección de errores relacionados con el valor fiscal de asientos registrales.

Fecha: 14 de diciembre del 2018

Vo. B. Director:



Se emite la presente Circular Registral en aplicación del artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, relacionada con la asignación de valores fiscales provocados por errores cometidos en sede registral en cuanto al precio o estimación de las fincas, monto de la responsabilidad de una finca garante de en crédito hipotecario; o bien en cuanto al tipo de moneda.

ANTECEDENTES

La Dirección del Registro Inmobiliario ha estado recibiendo escritos por parte de los registradores y por medio de los cuales se informa acerca de la comisión de un error relacionado con el precio o estimación de un acto o contrato, monto de la responsabilidad de una finca garante por crédito hipotecario, así como la inscripción con un tipo de moneda diferente al consignado en el documento. Dichos errores son involuntarios, sin embargo provocan una inexactitud en la publicidad registral que debe subsanarse.

Los registradores ante la noticia del error, se han dado a la tarea de modificar la base de datos con respecto a cualquiera de los errores indicados, con la utilización de las citas de inscripción que tuvieran a su cargo y a partir de una modificación de precio o estimación, monto de la responsabilidad de una finca garante por crédito hipotecario, así como tipo de moneda.

Una vez realizado esto, se trasladaba el caso a la Asesoría Jurídica con el fin de realizar la apertura de un expediente de Gestión Administrativa. Por medio de este, se realizaba el estudio que parte de la comprobación de la modificación realizada por el registrador encargado del documento y que cometiera el error, con lo cual se debía confeccionar una resolución administrativa que involucrara la apertura del expediente, así como la solicitud de corrección del valor fiscal dirigido al Ministerio de Hacienda, particularmente la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias.

Una vez confeccionada la resolución, el asesor jurídico emitía un oficio dirigido a la Dirección de Valoraciones del Ministerio de Hacienda, el cual debía ser firmado digitalmente y enviado por medio de correo electrónico, con el fin de que fuera esta Dirección quien se encargara de hacer el estudio y una revaloración del inmueble con el fin de ajustar el valor fiscal a datos distintos a los que erróneamente constaban en el asiento registral. Esto provocaba el archivo temporal del expediente administrativo y la revisión constante del asiento registral con el fin de verificar que dicho valor fiscal fuera corregido.

Que la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias del Ministerio de Hacienda a través del Director a.í. el licenciado Federico Jiménez Gutiérrez, emitió el oficio DVAT-316-2018, el cual indica:

- 1) Que el Registro de Valores de la Dirección General de Tributación se actualiza con la información proveniente del Registro Nacional principalmente y de las municipalidades.
- 2) Que las diversas oficinas que nos reportan los valores de los inmuebles, ya sea por estar indicados en escrituras públicas (Registro Nacional) o por determinación del valor (municipalidades), pueden incurrir en errores de hecho o de derecho.
- 3) Que según el Dictamen de la Procuraduría General de la República (PGR) C-145-98, citado en el oficio DGT-297-2018, sobre el tema de quién es el competente para corregir los errores resolvió: “Por otra parte, en cuanto al órgano facultado para iniciar el procedimiento de rectificación, debemos señalar que sería el mismo que dictó originalmente el acto, pues si en su momento tuvo competencia para dictarlo, también la tendrá para corregir sus errores”.
- 4) Que de acuerdo con el oficio DGT-297-2018, la Institución responsable del error, es la que debe proceder a realizar la corrección que corresponda.

En otro orden, la corrección de valores fiscales es viable puesto que el Registro cuenta con el Registro Único de Valores y no genera una afectación o detrimento de terceros, haciendo innecesaria la apertura de un procedimiento de Gestión Administrativa, que lleve a la anotación de una Advertencia Administrativa sobre el

asiento registral y la audiencia a interesados, dilatando el arreglo que de todas formas puede ser subsanado con base en las fuentes normativas y argumentos antes mencionados y así evitar un mal mayor para el administrado.

En relación a la normativa anterior y para la correcta aplicación de los procedimientos registrales, se les instruye lo siguiente:

PRIMERO:

Que a partir de la presente Circular, se releva a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario del conocimiento de casos de corrección de valores fiscales sobre fincas, por lo que no se hará la apertura de expedientes de Gestión Administrativa por este hecho.

SEGUNDO:

Que a partir de la presente Circular, el Departamento de Normalización Técnica tendrá a su cargo únicamente las correcciones de valores fiscales sobre inmuebles.

TERCERO:

El registrador encargado del documento inscrito con el que se cometió el error en el precio, estimación, monto de la responsabilidad de una finca garante por crédito hipotecario, o bien tipo de moneda, hará una modificación en el sistema con el fin de corregir la inexactitud cometida.

CUARTO:

El registrador una vez que realice la modificación pertinente, deberá enviar un escrito al Departamento de Normalización Técnica, por medio del cual hará una descripción del caso particular, incluyendo las citas del documento con el cual se dio la inexactitud, la matrícula o citas de inscripción generadas y la modificación realizada, indicando expresamente el valor fiscal que debe incluirse en el inmueble, para que el Departamento de Normalización Técnica proceda a modificar el valor fiscal, previa verificación de la corrección efectuada por el registrador.

QUINTO:

Que el Departamento de Normalización Técnica, una vez realizada la corrección, comunicará a la Dirección General de Tributación para efectos de la actualización del Registro de Valores.