

## CIRCULAR DRI-011-2022

**DE:** M.Sc. Mauricio Soley Pérez  
Director Registro Inmobiliario

**PARA:** Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica,  
Jefes de Registradores y Registradores, Centro de Documentación.

**ASUNTO:** Cancelación de los gravámenes hipotecarios Ley 9428

**FECHA:** 29 de junio del 2022

**FIRMA:**



### CONSIDERACIONES:

**PRIMERO:** Que el artículo 7 de la Ley del Impuesto a las Personas Jurídicas, N°9428, publicada en La Gaceta N° 58, Alcance N°64 del 22 de marzo del 2017, dispone: ***“Disolución y cancelación de la inscripción. El no pago del impuesto establecido en la presente ley por tres períodos consecutivos será causal de disolución de la sociedad mercantil, la empresa individual de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante. La Dirección General de Tributación enviará al Registro Nacional un informe que contenga el detalle de las sociedades mercantiles, las empresas individuales de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante, que no paguen el impuesto por tres períodos consecutivos, para que el Registro Nacional envíe el aviso de disolución al diario oficial La Gaceta, de conformidad con el artículo 207 de la Ley N.º 3284, Código de Comercio, de 30 de abril de 1964, y procederá a la cancelación de la inscripción y anotación de bienes.”*** (Negrita no es del original).

**SEGUNDO:** Que mediante el oficio número DPJ-0019-2022 de fecha 17 de enero del 2022, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, como complemento de las resoluciones emitidas por esa Dirección y que constan en los expedientes administrativos en que se tramitaron los procesos de disolución de las entidades morosas, según la información suministrada por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, procede a brindar a la Dirección del Registro Inmobiliario, el listado de entidades que poseen bienes inmuebles inscritos a su nombre y a las cuales ya les fue practicada la disolución, conforme a lo ordenado por la ley de cita.

**TERCERO:** Que de conformidad con los alcances de la normativa contenida en el numeral 7 de la Ley 9428, la Dirección del Registro Inmobiliario en expediente 2022-0048-RIM ejecuta lo dispuesto en el párrafo final de ese numeral y en tal sentido, ordena consignar una **hipoteca legal** preferente en el asiento registral de los inmuebles y en los gravámenes hipotecarios, debidamente verificados que aparecen inscritos a nombre de las entidades disueltas, mediante las resoluciones administrativas presentadas al Diario bajo las citas: **2022-361310, 2022-361323, 2022-361344, 2022-361355, 2022-361385, 2022-361584, 2022-362293 y 2022-361594.**

Por lo tanto, de conformidad con los alcances de los incisos f) y g) de del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emite la siguiente disposición de carácter administrativo para la adecuada aplicación de los alcances de la cancelación de los gravámenes hipotecarios identificados bajo la denominación “HIPOTECA LEGAL LEY 9428” e “HIPOTECA LEGAL CRÉDITO LEY 9428”, y se instruye el siguiente procedimiento:

1. La cancelación de las hipotecas legales identificadas bajo la Ley 9428 puede ser solicitada (a) por cualquier interesado en la Secretaría de esta Dirección o (b) por parte legitimada mediante un testimonio de escritura pública presentado a la corriente registral.
2. Cualquier persona puede solicitar el levantamiento de la hipoteca legal Ley 9428, presentando en la Secretaría de esta Dirección un oficio de solicitud debidamente firmado, el cual debe indicar únicamente (a) el nombre y (b) el número de cédula

jurídica, (c) los datos del bien o derecho real sobre los cuales recae el gravamen de hipoteca legal, y (d) una dirección electrónica donde atender notificaciones.

3. El oficio recibido en la Secretaría será atendido por la Asesoría Jurídica de esta Dirección. El funcionario asignado por rol para atender la solicitud deberá realizar la consulta del estado de las cédulas jurídicas para verificar el padrón de morosidad, y la sociedad mercantil, sucursal de una sociedad extranjera o su representante, o empresa individual de responsabilidad limitada, deberá estar al día en lo relativo a la Ley 9428 (o bien indicar que no se encuentra en el padrón de morosidad), y como cumplidora en la Ley 9416.
4. Si la entidad jurídica se encuentra aún morosa en el pago a la Ley 9428 o incumplidora en la Ley 9416, se le contestará al interesado mediante oficio que no procede su gestión y se archivará la solicitud.
5. Si la entidad jurídica ya no se encuentra morosa, se procederá con el levantamiento de la hipoteca legal, lo cual será ordenado mediante resolución administrativa firmada en formato físico por el asesor asignado por rol, y agregada el expediente correspondiente. Dicha resolución también deberá ser firmada digitalmente por el mismo funcionario, para ser presentada al Diario mediante la Ventanilla Digital, y ser ejecutada por el mismo, insertando una casilla en la esquina superior derecha que indique la Clase 18 y el número de asesor.
6. Las resoluciones administrativas que ordenen el levantamiento de la hipoteca legal no requerirán ser firmadas por el superior, ya que los asesores jurídicos quedan autorizados mediante la presente circular para firmar tales resoluciones, presentarlas a la Oficina de Diario mediante Ventanilla Digital, y ejecutar lo resuelto.
7. El levantamiento de la hipoteca legal Ley 9428 puede solicitarse también en escritura pública, cuyo testimonio será sometido al proceso de calificación registral, y mediante el cual se indique expresamente que la deuda tributaria de la sociedad mercantil, sucursal de una sociedad extranjera o su representante, o empresa

individual de responsabilidad limitada, que motivó la consignación del gravamen, se encuentra cancelada.

8. El registrador asignado deberá calificar el documento y verificar en el padrón de morosidad que la entidad jurídica correspondiente se encuentre al día en el pago del impuesto relativo a la Ley 9428 (o bien indicar que no se encuentra en el padrón de morosidad), y como cumplidora en la Ley 9416.
9. Para la cancelación de estos gravámenes se deberá utilizar el código “**NY 4 CANCELACIÓN HIPOTECA LEGAL LEY 9428**”, y el código “**NX 4 CANCELACIÓN HIPOTECA LEGAL CRÉDITO LEY 9428**”, según corresponda, de esta forma en la historia se reflejará correctamente el trámite realizado.
10. Si la hipoteca legal relativa a la Ley 9428 se encuentra únicamente anotada, el funcionario registral procederá a la cancelación de la anotación **teniendo el cuidado de levantar la anotación únicamente en el bien inmueble, derecho o hipoteca correspondiente.**
11. En el supuesto anterior debe el funcionario registral consignar **marginal en el documento de hipoteca legal anotado**, indicando las citas del documento que ha motivado el levantamiento de la anotación y el bien inmueble, derecho o hipoteca correspondiente.
12. Como **excepción** a cualquier levantamiento de medida cautelar administrativa, no será necesario que el registrador solicite autorización previa o comunique a la Dirección mediante nota dirigida al expediente 2022-0048-RIM que realizó el levantamiento de la hipoteca legal, pues tal situación quedará constando en la historia de la finca o del gravamen.
13. Proceda la Coordinación General a incluir este procedimiento en la nueva actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral.