



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Registro Inmobiliario

Departamento Inmobiliario Registral

Adjudicaciones en Procesos Sucesorios



¿Escritura Pública o Protocolización?

ARTÍCULO 8o.- Clases de documentos.-

Los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

*Los documentos protocolares consisten en **escrituras públicas**, **actas notariales o protocolizaciones** consignadas en el protocolo del notario.*

Son extraprotocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.



¿Escritura Pública o Protocolización?

ARTÍCULO 107.- Efectos de la protocolización de documentos privados.

*La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos;. **tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.***



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Escritura Pública o Protocolización?

de cuyo Poder y facultades para el acto que se dirá da fe la suscrita Notaria con vista en el testimonio de escritura número noventa y siete, visible al folio setenta y ocho vuelto del tomo cuarenta y uno del protocolo del Notario Público

, otorgada en _____, a las catorce horas del siete de febrero del año dos mil veintitrés, que es la protocolización del acta número treinta de Asamblea General Extraordinaria de cuotistas de _____ LIMITADA, celebrada en su domicilio social a las nueve horas del cinco de febrero del año dos mil veintitrés, cuyo testimonio de escritura guardo en mi Archivo de Referencias;





¿Cuándo se adjudica mediante escritura pública y cuando mediante protocolización?

La adjudicación debe asentarse **en escritura pública con la comparecencia de los adjudicatarios** o **protocolización de piezas, que es la transcripción literal** o en lo conducente de las piezas del expediente judicial en que estén contenidas las diferentes actuaciones. Se hace énfasis en lo anterior dado que no procede una narración de hechos por parte del profesional, lo cual consistiría en una simple acta notarial la cual no es inscribible, por lo que se procederá a la cancelación de su asiento de presentación.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Cuándo se adjudica mediante escritura pública y cuando mediante protocolización?

Siempre que exista acuerdo de interesados, el mismo deberá instrumentalizarse en escritura pública conforme al artículo 133.1 del Código Procesal Civil, inclusive si dicho acuerdo es el resultado de la audiencia convocada en la forma establecida en el artículo 133.2 del Código Procesal Civil. Por tal motivo, en los procesos sucesorios tramitados en sede notarial no son válidas las adjudicaciones que posteriormente el notario protocolice con base en supuestos proyectos o acuerdos de distribución que los interesados hayan tomado dentro del expediente notarial levantado al efecto.



¿Cuándo se adjudica mediante escritura pública y cuando mediante protocolización?

Por lo tanto, las protocolizaciones de proyectos distributivos o cuentas particiones, son válidas únicamente en los procesos sucesorios tramitados en sede judicial conforme lo establece el artículo 133.5 del Código Procesal Civil. Bajo esta modalidad, el notario deberá proceder con la protocolización del proyecto distributivo, en la forma y rigurosidad establecida por el artículo 105 del Código Notarial, e indicar el auto que lo aprueba. No será requerida comparecencia alguna, pues la forma documental adoptada (protocolización) es la dispuesta por ley.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



La protocolización es una transcripción de piezas del expediente

Ante mi

Notario Público con oficina en la ciudad de

, segundo piso, comparecen: **ILEANA** mayo

ama de casa con cedula

OLGA ALICIA

, mayor casada una vez, ama de casa,

cedula de identidad

CARMEN ELENA

, mayor soltera, ama de casa con cedula

, **ANA CECILIA**

mayor soltera ama de casa cedula de identidad

, **DIGNA ROSA**

, mayor soltera

cocinera cedula de identidad



GOBIERNO
DE COSTA RICA



La protocolización es una transcripción de piezas del expediente

y de calidades dichas. Que por resolución de primera instancia número cincuenta y cinco doce de las once horas y cuarenta y siete minutos del cuatro de junio de dos mil doce que se encuentra firme aprueba el proyecto de cuenta partición el cual se protocoliza en los mismos términos. Doy fe de que todas las resoluciones están notificadas y firmes y que la adjudicación se hizo por el valor pericial, que no hay reclamos legales ni particulares, que fueron cancelados los timbres respectivos todo con vista en el expediente del Juicio Sucesorio.





GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Homologación Judicial?

En los casos en los cuales el acuerdo distributivo tomado en escritura pública requiera homologación del tribunal, por involucrar intereses de ausentes, personas menores de edad o personas con discapacidad, lo deberá indicar el notario en dicho instrumento público, haciendo alusión a la resolución respectiva. Caso contrario, deberá consignarse como defecto. (art. 133. 1 Código Procesal Civil).



Datos requeridos en el documento presentado para ser inscrito

- Indicar el número de expediente **judicial** o **notarial** asignado al proceso.
- Nombre identificación y estado civil del causante. El estado civil no podrá omitirse en ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan créditos por ganancialidad pendientes de liquidar.



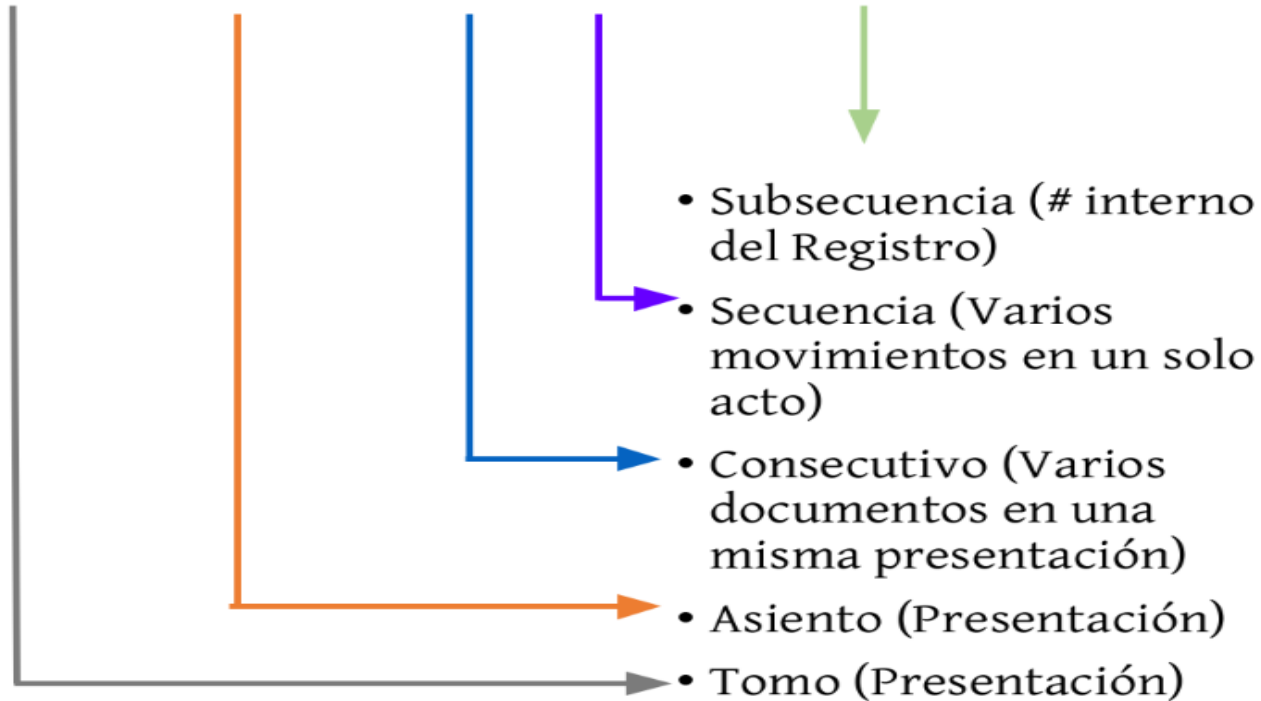
Datos requeridos en el documento presentado para ser inscrito

- Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican y su descripción completa.
- Si se adjudica un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
- Plano Catastrado.
- Si lo adjudicado corresponde a una garantía hipotecaria, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).



Datos requeridos en el documento presentado para ser inscrito

2022- 131585 - 01 - 0005 - 001





Datos requeridos en el documento presentado para ser inscrito

- Indicar fecha de publicación del edicto en el Boletín Judicial a efecto de poder verificar los 15 días hábiles entre este y la declaratoria de herederos. Dicho plazo empezará a correr a partir del día siguiente de la fecha de la publicación. Si no hubiese transcurrido ese plazo, se indicará como defecto. (art. 126.3 Código Procesal Civil).
- Indicar el acta de declaratoria de herederos, en el cual bastara indicar los nombres y cédulas de identidad de los herederos (art. 127 del Código Procesal Civil).



Datos requeridos en el documento presentado para ser inscrito

- Indicar expresamente el monto por el cual se adjudican los bienes o derechos, el cual nunca podrá ser menor al valor del avalúo o su valor tributario según corresponda.
- En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Avalúo o valor fiscal?

ARTÍCULO 128.- Constatación del activo (...)

128.3 Avalúo. Cuando los inmuebles, vehículos u otros bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años o se tratara de bienes cotizados en bolsa, ese se tendrá como valor real. En los demás casos, se nombrará perito.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Avalúo o valor fiscal?

Para tales efectos, el notario dará fe de dicho valor, **así como de su fecha de actualización**, con vista en la certificación que emita la autoridad competente.

La fecha de actualización no necesariamente corresponde a la fecha de emisión de la certificación.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



La certificación puede haber sido emitida en noviembre del 2023 pero ello no implica que el valor haya sido actualizado en los últimos dos años

y se realiza conforme al artículo ciento veintiocho inciso tercero del Código Procesal Civil, mediante certificación municipal emitida con fecha del dieciséis de noviembre del dos mil veintitrés, por la Municipalidad de San Rafael de Heredia, siendo el valor del derecho **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES,**





GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Cómo adjudicar?

Es totalmente válido que, al tomar los acuerdos, los herederos se adjudiquen entre ellos, o dispongan sobre el derecho real a favor de un tercero, debiendo en este caso indicar el título traslativo correspondiente y debiendo comparecer este tercero.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Cómo adjudicar?

Una vez adjudicados, es improcedente la cesión de derechos, lo anterior por cuanto dejan de existir las cuotas hereditarias y lo que se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica de la cesión deviene en improcedente, debiéndose indicar causa traslativa. Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Inmuebles con limitaciones de las leyes 7052 y 8957?

En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones de las leyes 7052 y 8957, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, **se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, (art. 175 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016-013 del Consejo Superior Notarial).**



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Inmuebles con limitaciones de las leyes 7052 y 8957?

En las adjudicaciones en procesos sucesorios **en sede judicial** no se requiere autorización, ya que se trata de una adjudicación legal y no de un acto de libre disposición del titular registral.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Inmuebles con limitaciones vigentes del INDER a la fecha de fallecimiento del causante?

Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER **para la fecha del fallecimiento**, para la adjudicación de estos bienes el notario **deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado y de que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036** (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Inmuebles con limitaciones vigentes del INDER a la fecha de fallecimiento del causante?

Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de **exhorto o por disposición judicial**, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.



¿Inmuebles del cónyuge supérstite?

Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica la ganancialidad de dicho inmueble, **este acto no implica traspaso**; solo paga el mínimo de Arancel de Registro, y los rubros relativos a timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales por el mayor monto entre el que indica la adjudicación del crédito por ganancialidad y el valor fiscal del bien o derecho. En estos casos lo que opera registralmente es una rectificación de estado civil del cónyuge supérstite.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



¿Adjudicaciones de concesiones en Zona Marítimo Terrestre?

En caso de fallecimiento del concesionario, la cesión de la concesión **debe tramitarse ante la Municipalidad respectiva y cumplir con los requisitos propios de la inscripción de la cesión para efectos registrales** (art. 49 de la Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 61 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).



¿Adjudicaciones de concesiones de marinas y atracaderos turísticos?

En caso de fallecimiento del concesionario o ausencia declarada del concesionario, la cesión de la concesión debe tramitarse ante la Municipalidad respectiva o ante el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo y cumplir con los requisitos propios de la inscripción de la cesión para efectos registrales. (Art. 18 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos).



GOBIERNO
DE COSTA RICA



https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_informacion_general.htm