

OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS DE BIENES INMUEBLES

REQUISITOS GENERALES

1. Comparecencia:
 - a. **Persona física:** Calidades completas del vendedor y del comprador (Art. 83 del Código Notarial, y Art. 39 Decreto 26883-j).
 - b. **Representación del Estado:** La Procuradora General de la República o la Procuradora General Adjunta representa al Estado, sea adquiriendo o transmitiendo, en los actos jurídicos en que sea parte aquél. (Art. 3, inc. a, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República). Para tales efectos, se requiere autorización por parte del Ministro o Jerarca respectivo, a través de oficio, para que comparezca en la respectiva escritura, en representación del Estado.
 - c. **Personas jurídicas:** debe comparecer el representante con facultades suficientes para el acto, y acreditar su personería mediante certificación registral o notarial reciente a la fecha de la solicitud. (Art. 84 Código Notarial.).

Nota. Se debe de aportar copia del documento de identificación de los comparecientes y sus calidades.

2. Certificación o informe Registral de bien objeto del contrato (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público).
3. El bien debe de estar libre de anotaciones, gravámenes hipotecarios y deudas de toda índole. En el caso de gravámenes tales como: servidumbres trasladadas, reservas legales, plazos de convalidación, entre otros, deberá analizarse cada caso en particular a la luz de la legislación vigente.
4. Si lo que se dispone es de un bien afecto a un fin o uso público, para su enajenación, se requiere la desafectación por el mismo procedimiento utilizado para afectarlo. Si no consta el procedimiento utilizado para la afectación se requiere desafectación y autorización expresa de la Asamblea Legislativa. (art. 121, inciso 14 de la Constitución Política, art. 69 de la Ley de Contratación Administrativa y art. 158 del Reglamento General de Contratación Administrativa, art. 262 del Código Civil).
5. Precio del acto o contrato. La Administración debe aportar el respectivo avalúo Administrativo, de conformidad con la legislación vigente. En caso de que sean varios los inmuebles, se debe indicar el valor por cada uno. (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
6. Si la Administración utiliza alguno de los procedimientos de contratación administrativa estipulados en la legislación vigente, deberá aportar copia certificada del expediente respectivo y cumplir a cabalidad con los requisitos establecidos en la Ley de Contratación Administrativa, su Reglamento y normativa atinente, así como cumplir con las condiciones y especificaciones establecidas por la Contraloría General de la República, en la autorización correspondiente.
7. Si el bien es adquirido por varias personas físicas o jurídicas, debe darse la proporción en que se adquiera. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).

8. Certificación del plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
9. Visado Municipal en caso de segregaciones. Excepciones: artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana. (Se exceptúa de tal requisito al Estado y las Municipalidades).
10. Cuando se done en nombre de otro deberá otorgarse poder especialísimo (art. 1408 Código Civil). Debe de especificarse el bien objeto de la donación, así como el destinatario del mismo, y debe otorgarse por aquél que tiene facultades suficientes para este efecto.
11. Impuestos y timbres de traspaso.
 - a. **Personas físicas o jurídicas:** Pagar tributos, según el mayor valor declarado, entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal. (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario n.º 6735; timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764). **Nota: Se exceptúa el Estado y las Municipalidades cuando adquieran bienes inmuebles, y las instituciones públicas expresamente exoneradas por ley.**
12. **Los documentos se deben entregar a la Notaría del Estado en un expediente ordenado, foliado, y certificado. Asimismo, cuando se trate de instituciones descentralizadas y empresas públicas se debe aportar el borrador de escritura.** (Decreto 14935-J del 20 de octubre de 1983, reformado por el Decreto Ejecutivo número 15371-J del 10 de abril de 1984).
13. **Municipalidad:**
 - a. **Acuerdo del Concejo Municipal** autorizando al alcalde a comparecer en la escritura de traspaso (art. 17, inc. N, del Código Municipal y art. 83 del Código Notarial).
 - b. **Certificación de la Personería Jurídica**, calidades completas del Alcalde, acuerdo de nombramiento, publicación en el diario oficial La Gaceta, y con indicación de la resolución del Tribunal Supremo de Elecciones (art. 84 del Código Notarial).
 - c. Cuando el precio del bien objeto de traspaso es mayor de cinco millones de colones, y no se trate de actividad ordinaria, la escritura se debe otorgar ante la Notaría del Estado.
 - d. Cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, o de ser el caso, en la Ley de Expropiaciones.
 - e. **Acuerdo del Concejo Municipal** autorizando el acto de disposición o adquisición del bien. En dicho acuerdo deberán de indicarse en forma detallada las características del bien. Asimismo, la indicación de que no está afecto a un fin o uso público, de lo contrario se requerirá la desafectación y autorización legislativa previa.
 - f. **Donaciones.** deberán ser autorizadas por una ley especial. Sin embargo, las municipalidades, mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran su Concejo, podrán donar directamente bienes inmuebles, no afectos a un fin público, y siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas. (art. 62 del Código

Municipal). El Secretario del Concejo Municipal deberá certificar la firmeza del Acuerdo y que se contó con el voto favorable de al menos las dos terceras partes del total de sus miembros.

13. Junta de Educación:

1. **Certificación de Personería Jurídica.** Nombre y calidades completas del presidente de la Junta. (art. 36 del Código de Educación y art. 83 del Código Notarial). La certificación deber ser reciente y estar vigente. (art. 84 del Código Notarial y art. 13, inc. g, del Código Municipal).
2. Nombre completo de la Junta, su domicilio exacto y número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
3. **Autorización de la Contraloría General de la República:** en el supuesto que las Juntas de Educación deban adquirir inmuebles que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se determine como únicos propios para la finalidad propuesta. (art. 59. Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas N° 31024-MEP). (art. 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa).
4. **Dictamen favorable del Centro Nacional de Infraestructura Física Educativa del Ministerio de Educación Pública:** en el supuesto de adquisición y traspaso de inmuebles, remodelación, ampliación, construcción o demolición de edificaciones escolares. (Art 60 Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas N° 31024-MEP)
5. **Acuerdo de Junta Directiva.** Se debe aportar el acuerdo respectivo autorizando a realizar el acto o contrato y autorizando al presidente a comparecer en la escritura de traspaso o adquisición. En dicho acuerdo se debe de especificar el inmueble, así como los elementos relevantes del acto o contrato. El acuerdo de la Junta debe ser certificado por el Secretario respectivo, e indicar que está en firme.
6. **Exoneración.** Exentos. Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, art. 20 ley 6575 y Pronunciamiento C-128-92 de la Procuraduría General de la República del 17 de agosto de 1992.

14.- Alta por donación u Obsequio Gobierno Central.

1. Ofrecimiento escrito del donante, con detalle del bien.
2. Copia de la respuesta de aceptación del Superior Jerárquico de la entidad donataria.
3. En caso de donación internacional, el Ministerio respectivo deberá gestionar la exoneración ante los entes correspondientes.
4. Avalúo Administrativo.

15.- Inscripciones de inmuebles por el artículo 27 de la Ley General de Caminos Públicos

1. **Acuerdo de Junta Directiva o acto administrativo del Superior Jeraarca de la Institución respectiva,** especificando el acto o contrato, el inmueble a inscribir con vista en el plano catastrado respectivo.
2. **Plano catastrado.** (art 30 ley de catastro).
3. **Declaración jurada:** emitida por el Ministro (tratándose del Estado) o del Alcalde Municipal (en el caso de las Municipalidades), de la posesión que ha tenido la institución por más de diez años de forma quieta pública y pacífica interrumpida y de buena fe.
4. **Procedimiento administrativo de justificación de la posesión.** El Departamento Legal del Ministerio o ente territorial, debe de levantar la siguiente información:

- a. Declaración jurada de los colindantes y tres testigos vecinos del cantón donde se halle situado el inmueble, a los cuales se interrogará desde cuando conocen la finca, si les consta que ha estado ocupada por el Estado en posesión durante un periodo continuo no inferior a 10 años, si esa posesión ha sido en forma pública, pacífica y en concepto de dueño, en qué actos ha consistido o sobre cualquier otro dato que se considere de interés para probar la posesión.
- b. **Publicación de Edicto.** Deberá ordenarse publicar por una vez un edicto en "La Gaceta", en el que se dará cuenta de la información y que se va a gestionar por la Procuraduría General de la República, a través de la Notaría del Estado, la inscripción del inmueble a nombre del Estado, el cual deberá describirse conforme el plano respectivo, a fin de que cualquier interesado se presente a hacer valer sus derechos dentro de un mes a partir de la publicación.(dictamen Procuraduría General de la República número C-017-1992).
- c. **Certificación** extendida por el Departamento competente de que, en el plazo otorgado en el edicto publicado en la Gaceta, no se presentó ningún interesado oponiéndose al trámite de inscripción del inmueble.

16.- Estarán presentes en el acto de otorgamiento de la escritura los comparecientes el propietario del inmueble o su representante y, en su caso, la persona (en caso de qué proceda), encargada de entregar el cheque.