



CIRCULAR DGL-007-2025

DE:

Agustín Meléndez García
Director General



PARA:

Dirección de Servicios.
Dirección de Bienes Muebles.
Dirección del Registro Inmobiliario.
Dirección de Personas Jurídicas.
Dirección de Propiedad Intelectual.

ASUNTO: Inaplicación de la resolución MH-DGT-0039-2025 e implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR en el ámbito administrativo registral.

FECHA: 03 de octubre del 2025.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el artículo 4 de la Ley N° 6227, Ley General de la Administración Pública señala que *“La actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia, su adaptación a todo cambio en el régimen legal o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios”*, norma complementada en el ámbito administrativo registral en la misma línea con lo dispuesto en el ordinal 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público:

“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.



Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto. (Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998) (el subrayado no corresponde al original).

Por su parte el párrafo final del artículo 4 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos (N° 6575 de 27 de abril de 1981), desaplica todos aquellos requisitos sobre pago de impuestos y demás condiciones que exijan las leyes para efectos fiscales o impositivos relacionados con la pronta inscripción de documentos en el Registro Nacional, si la Tributación no brindare un eficiente servicio para su consulta y aplicación. Al respecto se indica:

ARTÍCULO 4º.- Con el objeto de centralizar el trámite de los documentos, a que se refiere esta ley, la Tributación Directa mantendrá -en el Registro Público- las oficinas y el personal que fueren necesarios para los fines de la misma.

La Tributación Directa hará los cargos y descargos de inmuebles y los respectivos cambios en las cuentas de los contribuyentes, con fundamento en las inscripciones definitivas practicadas por el Registro Público, salvo las modificaciones de valor, las cuales se harán de acuerdo con las leyes y normas respectivas.

El Registro Público suministrará o facilitará los medios, para que la Tributación Directa obtenga toda clase de datos sobre documentos presentados o inscripciones practicadas, cuando ésta lo solicite.

Ambas dependencias acordarán las medidas pertinentes, para la mayor agilidad y rapidez en la tramitación de documentos o expedición de constancias, y para los datos que se suministren mutuamente.

Si la Tributación Directa no instalare las oficinas, con el personal requerido para un eficiente servicio, o las suprime o no suministrare en ellas las constancias o las fórmulas para éstas, serán inaplicables, a la inscripción de los documentos respectivos, todos aquellos requisitos sobre pago de impuestos, valores de inmuebles y demás condiciones que exijan las leyes actuales o las que llegaren a dictarse, para efectos fiscales o impositivos.

SEGUNDO: Que el artículo 6 de la Ley de Creación del Registro Nacional N° 5695 dispone:

“Habrá un Director General, de quien dependerán jerárquicamente, para efectos administrativos, los directores de las diversas dependencias integradas del Registro Nacional.

El Director General deberá ser licenciado en Derecho y notario público, incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica y por lo menos con cinco años de ejercicio profesional. (Así reformado este párrafo segundo por el artículo 173 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998).

El Director General del Registro Nacional será nombrado por el Poder Ejecutivo, escogido de una terna que al efecto elaborará la Junta Administrativa.

Al Director General corresponderá:

- 1) Ejercer la labor de funcionarios ejecutivos de la Junta, en cuyas sesiones tendrá voz pero carecerá de voto.
- 2) Proponer a la Junta los proyectos para el cumplimiento de las funciones encomendadas a esta en el artículo tercero.
- 3) Coordinar las funciones de todas las dependencias del Registro Nacional.



4) Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas del carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia. 5) Aprobar los proyectos de presupuesto que se presenten a la Junta.

6) Disponer las medidas administrativas generales para todos los organismos que integran el Registro Nacional.

7) Tomar todas las medidas que estime convenientes para la marcha del Registro Nacional y sus dependencias, de acuerdo con las normas dictadas por la Junta.

El Director del Registro Nacional no podrá ser director de ninguno de los registros en particular.

Queda prohibido al Director del Registro Nacional abocar los asuntos que concierne resolver individualmente a cada uno de los registros. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 6934 de 28 de noviembre de 1983)”. (el subrayado no corresponde al original).

TERCERO: Que el 28 de julio de 2025 ante la medida cautelar provisionalísima solicitada por la diputada Johana Obando Bonilla en contra del Ministerio de Hacienda y declarada con lugar por el Tribunal Contencioso Administrativo, dicho Ministerio reprogramó la fecha de salida del Sistema Integrado de Administración Tributaria TRIBU-CR para el próximo 06 de octubre y derivado de ello, al menos hasta el 06 de octubre, continuar con el pago de comisiones a los entes recaudadores que actualmente reciben el pago de impuestos por las plataformas de conectividad.

CUARTO: Que mediante el Acuerdo Firme J269-2025 tomado por la Junta Administrativa del Registro Nacional, en la Sesión Extraordinaria No.23-2025, celebrada el 16 de setiembre de 2025, se dispone: 1-) Tener por recibido el oficio DGL-AJU-335-2025 de fecha 08 de setiembre de 2025, suscrito por el señor Oscar Abarca Cordero, jefe y las señoras Zarela González Castillo, coordinadora y Diana Chinchilla Nuñez, asesora; todos del Departamento de Asesoría Jurídica, en el cual remiten el criterio jurídico en respuesta al Acuerdo Firme J245-2025 tomado en la Sesión N° 19-2025 del 18 de agosto de 2025, en atención al tema sobre las implicaciones que tiene la implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR” en el Registro Nacional. 2-) Trasladar el oficio citado en el punto uno del presente acuerdo al ministro de Hacienda, con el fin de que se sirva aclararle al Órgano Colegiado cómo se va a proceder con la implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR” en el Registro Nacional, en virtud de que la misma podría generar un roce de índole legal que podría afectar la función que desempeña el Registro Nacional.

QUINTO: Que en el Alcance Digital N° 118 a La Gaceta N° 173 del 17 de setiembre de 2025, se publica la resolución número **MH-DGT-RES-0039-2025**, cuya fecha de entrada en vigencia es el 6 de octubre de 2025. Con este documento, se establecen una serie de obligaciones para ser incluidas dentro del marco de calificación, que aplican las personas registradoras del Departamento Inmobiliario Registral. Dichas obligaciones son las siguientes:

- 1.- verificación del pago del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles, a través de un Web Service puesto a disposición por la Administración Tributaria;
- 2.- verificación del pago de la retención del impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital para titulares no domiciliados, a través de un Web Service puesto a disposición por la Administración Tributaria; y



3.- verificación del pago de la retención del impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital para titulares domiciliados, a través de un Web Service puesto a disposición por la Administración Tributaria.

SEXTO: Que conforme a los numerales 15 párrafo final de la Ley del Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles (N° 6999 de 3 de setiembre de 1985) y 28 ter de la Ley de Impuesto Sobre la Renta (N° 7092 de 17 de setiembre de 1991, reformada por la Ley N° 9635 de 3 de diciembre de 2018), se dispone de manera específica para el caso del Registro Inmobiliario, la obligación de verificar el pago o retención del monto correspondiente a los impuestos de traspaso de bienes inmuebles (para la primera norma) y de ganancias y pérdidas de capital; para este último, exclusivamente con respecto a titulares no domiciliados.

En cuanto al primer tributo mencionado, las personas registradoras del Departamento Inmobiliario Registral, dentro del marco de calificación de documentos que involucran traspasos de fincas inscritas, verifican la cancelación total de este impuesto, con base en lo que resulte ser el mayor valor entre el indicado en el acto o contrato, o el que conste como valor fiscal registrado (artículo 7 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos N° 6575 de 27 de abril de 1981). Esto se realiza con base en el entero bancario que vincula el profesional en notariado con el documento presentado.

Con relación al segundo tributo, hasta la publicación de la resolución citada, la Dirección General de Tributación no había dispuesto los formularios para su liquidación y pago, como tampoco el mecanismo idóneo para verificar su debida cancelación.

SÉTIMO: Que en el texto normativo de la Ley de Impuesto sobre la Renta, no se logra localizar ningún artículo o disposición que vincule al Registro Nacional, en cuanto al deber de verificación de la retención del 2% por concepto del impuesto por ganancias y pérdidas de capital, en el caso de traspaso de bienes inmuebles cuyo titular sea un domiciliado.

OCTAVO: Que de la redacción del CONSIDERANDO XIV de la resolución de previa cita, se hace referencia al numeral 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público (N° 4564-de 29 de abril de 1970), como justificante para que la persona registradora del Departamento Inmobiliario Registral, encargada de la calificación de un documento que implique el traspaso de un bien inmueble, deba verificar en el Web Service puesto a disposición por la Administración Tributaria, el pago o retención de los impuestos mencionados.

Desde la óptica de esta Dirección, lo pretendido en ese considerando no tiene fundamento para tenerse como parte del marco de calificación del Departamento Inmobiliario Registral, en cuanto a la verificación de la retención del 2% por concepto de impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital por la transmisión de bienes inmuebles inscribibles, cuyo titular sea un domiciliado. Esto encuentra sustento en la segunda oración del artículo 1 de la citada ley (N° 4564), la cual dispone textualmente en lo que es de interés lo siguiente: “(...) *Para la eliminación y creación de tributos presentes o futuros, deberá considerarse lo aquí dispuesto en cuanto al presente arancel y la simplificación de trámites notariales y registrales. (...)*”

Se evidencia así que, para los efectos de la Ley de Impuesto sobre la Renta, en lo que se refiere al impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital, el legislador dispuso conforme al artículo 28 ter, que tratándose de transmisiones de bienes inmuebles situados en el territorio nacional, propiedad de un no domiciliado, el adquirente está obligado a retener e ingresar un monto equivalente al 2,5% de la contraprestación total acordada; obligando al Registro



Nacional a verificarlo, so pena de no inscribir el traspaso. Pero para el caso de que el titular sea un domiciliado, no existe norma legal alguna que así lo disponga.

NOVENO: Que el artículo 11 de la resolución de en comentario, dispone textualmente lo siguiente:

“Artículo 11. Verificación del pago de la retención para inscribir el bien o derecho ante el Registro Nacional. La Dirección General de Tributación, pondrá a disposición del Registro Nacional la base de información relativa al pago de los impuestos indicados en la presente resolución, a través de un Web Service, a los efectos de otorgar permisos de acceso para los registradores del Registro Nacional de Bienes Inmuebles, para que puedan consultar en línea y en tiempo real la información referida.

No procederá la inscripción de la transmisión del bien hasta que se haya efectuado el pago total efectivo de los impuestos según la normativa correspondiente.”

A la fecha en que se emite esta Circular, el Registro Nacional no tiene disponible la base de información relativa al pago de los impuestos indicados en la citada resolución, a través de un Web Service, ni se han otorgado los permisos de acceso para las personas funcionarias del Registro Inmobiliario que, de acuerdo con las atribuciones del cargo, requieran consultar en línea y en tiempo real la información referida. Mecanismo que, de igual forma demanda de acuerdo con las reglas de la ciencia y la técnica una coordinación previa entre los departamentos de tecnología de información y posteriormente, en el ámbito administrativo registral la incorporación al sistema de información existente, con el fin de que se asocie el pago respectivo con las citas del presentación del documento relacionado con el tributo cancelado en este nuevo sistema, así como la trazabilidad del procedimiento realizado por la persona funcionaria en cumplimiento de sus deberes.

Esta situación imposibilita desde el punto de vista material la ejecución de lo dispuesto por la Dirección General de Tributación en la relacionada resolución.

DÉCIMO: Que conforme a los CONSIDERANDO XX y XXII y Transitorio Único de la resolución en comentario, TRIBU-CR será la única plataforma para la recepción de declaraciones de impuestos administrados por la Dirección General de Tributación, quedando estas disponibles únicamente en dicho portal.

DÉCIMO PRIMERO: Que el “Formulario de Liquidación y Pago del Traspaso Directo de Bienes Inmuebles”, así como el “Formulario de Retenciones de Ganancias de Capital- no domiciliados” para efectos el Impuesto de Ganancias y Pérdidas de Capital, estarán a disposición en la citada plataforma; más no así, los “Formularios de Retenciones de Ganancias de Capital- domiciliados”, de los cuales se informará su puesta a disposición, mediante resolución de alcance general.

DÉCIMO SEGUNDO: Que para poder llevar a cabo la verificación del pago del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles, así como la comprobación de la retención del monto correspondiente por el impuesto de ganancias y pérdidas de capital en el traspaso de inmuebles inscritos a nombre de no domiciliados, y los que se habiliten posteriormente -de interés para el Registro Nacional los referentes al pago del impuesto a las personas jurídicas y del



impuesto de traspaso sobre la transferencia de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones, las personas funcionarias del Registro Nacional, deberán contar no solo con una plataforma que permita la consulta de manera precisa, oportuna, estable y segura; sino además, que cumpla con las disposiciones administrativas de carácter interno establecidas para dejar constancia de la consulta realizada, así como la vinculación del asiento de presentación del documento. Este acceso y alcances de aplicación, a la fecha de la emisión de esta Circular, **no se tienen.**

En virtud de lo anterior, SE DISPONE:

1.- Inaplicar del marco jurídico de calificación registral vigente en el Registro Nacional, con sustento en lo establecido en los artículos 4 y 65 inciso 1 de la Ley General de la Administración Pública, 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 4 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos y 1 y 3 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; por imposibilidad material para su ejecución la resolución número MH-DGT-RES-0039-2025 en lo referente a la verificación de pago del impuesto de traspaso sobre bienes inmuebles y la verificación de la retención del 2,5% por concepto de impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital por la transmisión de bienes inmuebles inscribibles, exclusivamente con respecto a titulares no domiciliados; hasta tanto, no se cuente con una plataforma que permita la consulta de manera precisa, oportuna, estable y segura que, cumpla con las disposiciones administrativas de carácter interno establecidas en el Registro Nacional para dejar constancia de la consulta realizada, así como la vinculación del asiento de presentación del documento al pago efectuado.

2.- Inaplicar del marco jurídico de calificación registral vigente en el Registro Nacional con sustento en lo establecido en los artículos 11 de la Constitución Política; 4, 11, 130 inciso 1, 131, 132 y 133 de la Ley General de la Administración Pública; 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; 4 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos y 1 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional y en aplicación del principio de legalidad, la resolución número MH-DGT-RES-0039-2025 en lo referente a la verificación de la retención del 2% por concepto de impuesto sobre ganancias y pérdidas de capital por la transmisión de bienes inmuebles inscribibles, exclusivamente con respecto a titulares domiciliados.

3.- Postergar en el ámbito administrativo registral la implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR hasta que, se acuerden por parte de la Dirección General del Registro Nacional y la Dirección General de Tributación las medidas pertinentes para que, los datos relacionados con el pago de los tributos bajo la titularidad del Ministerio de Hacienda que, por mandato expreso de una norma de rango legal deba corroborar la persona funcionaria registral en el ejercicio de sus funciones, se suministren de forma ágil y rápida.

4.- INSTRUIR a las personas funcionarias del Registro Nacional para que, continúen con la calificación de documentos que impliquen el pago de rubros, tal y como se ha venido realizando, verificando el pago contra los enteros bancarios vinculados a cada presentación.

Rige a partir del 6 de octubre de 2025.