

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LA AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE INVESTIGACIÓN CASO # TRES

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL
RESOLUCIÓN DE CASO

AUTOR: LAURA ALFARO DI BELLA

M.SC.SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SAN JOSÉ, DICIEMBRE, 2019

Contenido

1	CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	3
1.1	DESCRIPCIÓN DEL CASO	3
1.2	PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO:.....	4
2	MARCO NORMATIVO	5
3	ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	16
3.1	ANÁLISIS DEL CASO.....	16
3.1.1	FASE ASESORA	16
3.1.2	FASE REDACTORA	24
3.1.3	ARGUMENTACIÓN DEL CASO	24
	INSTRUMENTO NOTARIAL.....	36
5	REFERENCIAS:.....	79
6	APÉNDICES.....	82
6.1	DECLARACIÓN JURADA.....	83
6.2	Circular RIM-025-2012	84
6.3	RIM-CT-0228-2014	87
6.4	Guía de calificación Registral Bienes Inmuebles	92
6.5	Revista Judicial.....	188

1 CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

La presente investigación se basa en la resolución del caso número tres, el cual es abarcará tanto la ley notarial, como la aplicación del Código Civil y del Código de Comercio, como los Reglamentos del Registro Nacional, he incluso incorpora un proceso judicial, por lo cual si importancia es vital para el desarrollo como profesional en la materia.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL CASO

Ante mi notaria se presenta el señor MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA, con cédula de identidad número uno – cero cuatrocientos ochenta y nueve – cero cuatrocientos setenta y cinco, quien dice ser mayor de edad, divorciado una vez, empresario, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul, quien me indica que tiene una propiedad en San Ramón de Tres Ríos, de 956 metros cuadrados, con un valor fiscal de 32.500.000 colones. La Propiedad cuenta con acceso a calle pública y servicios públicos.

Sobre la propiedad pesan dos cédulas hipotecarias de 15 millones cada una, una en poder de Castro, la otra se le extravió.

El Sr. Castro me entrega tres planos, y me indica que están visados dos de ellos por parte de la Municipalidad correspondiente, el tercero, se le presentó a la Municipalidad la documentación hace un mes, pero aún no se ha obtenido el visado.

Don Mario quiere segregar la propiedad en tres lotes, el primero de 250 metros, el segundo de 350 metros cuadrados, y el tercero por 356 metros cuadrados. Uno de los lotes que se quiere segregar tiene acceso a calle pública pero los otros dos no. El lote que aún no tiene el visto bueno es el que se localiza en la parte de atrás de la propiedad.

Desea que al mismo tiempo el lote 2 se le traspase a su hijo Víctor Manuel Castro Matamoros, casado una vez, ebanista, de treinta años, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul, con cédula de identidad número dos – trescientos veinticinco – ciento cuarenta y nueve. Don Mario quiere que el lote sirva para construir una casa para que viva Victor Manuel, su esposa y sus nietos. Don Mario quiere evitar que compren más adelante personas extrañas, así que también quiere que se le ponga restricción que no puede vender.

Don Mario me pregunta que si es posible realizar los “trámites” de los lotes que tienen plano porque su hijo Victor Manuel le urge sacar un préstamo para construir.

En el presente caso solamente existen dos partes el señor Mario de calidades indicadas quien es el propietario de la finca, y el señor Victor Manuel de calidades indicadas, quien es hijo de don Mario y a quien se le debe traspasar el lote dos.

1.2 PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO:

El propósito del presente estudio es investigar si puede o no cancelarse las cédulas hipotecarias que soporta la propiedad, así como determinar si es posible realizar las segregaciones de los lotes que don Mario desea segregar, y además establecer si es posible imponerle una

restricción a la propiedad que Don Mario desea traspasarle a su hijo Víctor, para que este no pueda vender la propiedad en un futuro a un tercero.

La estrategia a seguir sería realizar la segregación del lote uno y tres en cabeza propia en favor de don Mario, y traspasar el lote dos a su hijo Victor, estos movimientos se deberán realizar soportando el gravamen de cédulas hipotecarias con el que cuenta la propiedad, ya que debido a que una se extravió y es necesario realizar la reposición de la cédula para poder cancelarla, así como constituirle una servidumbre de paso a los lotes dos y tres para que puedan tener acceso a calle pública además de imponerle las limitaciones de venta al lote dos que Don Mario desea traspasarle a Victor.

Y lograr que todos los movimientos anteriores sean inscritos en el Registro Nacional con el fin de satisfacer la necesidad que Don Mario tiene como usuario del servicio notarial, realizando la escritura de manera oportuna, cumpliendo con las legalidades necesarias para la misma, y dándole una solución efectiva.

2 MARCO NORMATIVO

Para el presente estudio se utilizaron las siguientes normas:

CÓDIGO CIVIL de Costa Rica Ley No.63. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1887). 36, 37, 41, 292, 409, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 460, 1393 al 1408.

Se utilizó el artículo 36, 37 y 41 ya que es el que regula la Capacidad de las personas con el fin del que las partes Mario y Victor cuenten con facultad legal para actuar.

Se utilizó el artículo 272, ya que es el que regula el establecimiento de las limitaciones a la libre disposición de los bienes, y es lo que Don Mario desea imponerle a la propiedad que le quiere traspasar a Don Victor.

Se utilizó el artículo 409, ya que es el que regula la Constitución de la hipoteca, así como el que permite la división materialmente o reunión, por una sola vez, el inmueble hipotecario, sin autorización del acreedor. Necesario para poder realizar las segregaciones soportando el gravamen de cédulas hipotecarias.

Se utilizó el artículo 426 al 440, quienes son los que dan la legalidad a la cédula hipotecaria a su constitución y sus modificaciones. Gravamen con el que cuenta la propiedad de Mario. Quienes nos indican la forma de constitución, uso, transmisión y principalmente la cancelación de la cédulas que es primordial en este caso, ya que indica que para cancelar una cédula hipotecaria por escritura pública es necesaria su presentación física de la misma ante el registro nacional.

Se utilizaron los artículos del 1393 al 1408, ya que son los que regulan todo respecto a las donaciones, y en este acto es lo que se va a efectuar con la propiedad que se la va a traspasar a Victor.

Se utilizó el artículo 460, que en el contiene la descripción mínima que se debe insertar en la escritura pública que tenga relación con un inmueble, para que esta sea inscrita en el Registro Nacional.

CÓDIGO NOTARIAL. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1998). Se utilizaron los siguientes artículos: 6, 26 al 29, 34, 35, 36, 39, 40, 45, 47, 48, 73, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 102, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 166, 167.

Se utilizó el artículo 6, ya que es quien establece los deberes de un notario, que nos obliga a brindar el servicio que es requerido y a asesorar a las partes con una correcta formación y expresión legal de los actos que se realicen. El presente caso es necesario ya que habrá que asesorar tanto al señor Mario como al señor Victor.

Se utilizó el artículo 26 al 29, que establece el deber del notario en la presentación de los índices, como se debe realizar esta presentación, en que termino, así como deben de realizarse sus correcciones. Necesario ya que se va a efectuar una escritura pública por lo cual se deberá confeccionar el respectivo índice.

Se utilizó del artículo 34 al artículo 40, ya que en estos artículos, se establece las competencias de los notarios, donde se encuentran entre otros el deber de recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de las partes, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos, informar a los usuarios las renunciaciones que realicen, confeccionar los documentos correspondientes a su actuación, asesorar a la parte tanto jurídicamente, como notarialmente, efectuar los actos pre-escriturarios, como estudios certificaciones entre otros, además establece la obligación de ser imparcial entre los usuarios, el deber de identificar los comparecientes y verificar la capacidad jurídica de las personas. Actuaciones necesarias para realizar la escritura de este caso.

Se utilizó el artículo 45, el cual estipula que los notarios deben de actuar en su protocolo, que será necesario para efectuar el instrumento público.

Se utilizó el artículo 47, el cual estipula el deber del notario de llevar el Archivo de Referencias. El cual será necesario en este acto, ya que se va a efectuar un instrumento notarial.

Se utilizó el artículo 48, el cual estipula el deber del notario de guardar una copia de cada instrumento público. Ya que se va a otorgar una escritura en este acto es necesario guardar una copia de dicho instrumento.

Se utilizó el artículo 73, el cual estipula la forma en la que se debe confeccionar una escritura, necesaria para este caso.

El artículo 76, estipula la necesidad del usos del papel de seguridad, en este caso no será necesario ya que se presentará la escritura por medio de la Ventanilla Digital del Registro Nacional.

El artículo 79, ya que es el que estipula que los documentos sujetos a inscripción deben cumplir con todo lo estipulado en el Código Notarial.

El artículo 80, ya que estipula las clases de documentos que en este caso tendría que ser un acto protocolario.

El artículo 81, debido a que en este acto se va a efectuar una escritura pública y este artículo regula las partes de una escritura que serían introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización

El Artículo 82, que nos indica que la introducción incluye en encabezamiento, que es el número de la escritura, el nombre completo del notario, la condición de notario, el lugar de la oficina del notario, y el tomo del protocolo del notario.

El Artículo 83, que es la comparecencia, que debe incluir el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación y el número, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos.

El Artículo 86, que son los antecedentes de la escritura, en caso de ser necesario o a solicitud de los comparecientes, se consignará la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídica que se dan en el acto.

Artículo 87, es en que se redacta el acto o contrato, en la forma requerida para que pueda surtir efectos jurídicos.

El artículo 88, ya que regula las escrituras relativas a inmuebles y este caso el objeto del contrato es un inmueble.

El Artículo 90, el notario público deberá dejar constar que le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias y que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias.

El artículo 91, leer el contenido de la escritura a los comparecientes dejar constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados. Necesario en este acto al finalizar la escritura.

El artículo 93, que estipula el lugar y el orden de la firma de la escritura a efectuar.

El artículo 102, estipula los Requisitos que debe contener un instrumento público, necesarios incluir en la escritura que se va a efectuar en este acto,

El artículo 112 al 118, se estipula la forma en que se debe de reproducción el instrumento público, que sería mediante un testimonio, así como los requerimientos que deben de constar en este documento.

El Artículo 166, ya que es el que estipula el cobro mínimo de honorarios que debe de cobrar el notario por su trabajo de acuerdo con el decreto ejecutivo vigente a la fecha de su celebración.

Artículo 167, que interpone la obligación de extender recibo de dinero por el pago de los honorarios respectivos.

CÓDIGO DE COMERCIO. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1964). Se utilizaron los siguientes artículos: 708.

Se utilizó este artículo ya que es el que regula la reposición de los títulos valores, ya que no es posible realizar la cancelación de las cédulas hipotecarias ya que el señor Don Mario solo cuenta con una y con la otra no, por lo que no se puede realizar la cancelación de la cédula por medio de escritura pública, debido a que las mismas tan siquiera pueden cancelarse parcialmente, y a que es necesario la presentación física del documento al Registro Nacional para que la misma sea destruida, por lo que el señor Mario deberá establecer el proceso judicial correspondiente para que se le reponga la cédula hipotecaria que extravió y así pueda realizar la cancelación de las mismas.

LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1968). Se utilizaron los siguientes artículos: 33 y 34.

Ya que estos artículos regulan la necesidad de visar los planos castrados para segregaciones o divisiones de finca, y la obligación del notario de dar fe que la división coincide con la que exprese dicho plano. Además de establecer que un fraccionamiento de una finca sin visado es ineficaz y por lo tanto el Registro Nacional suspenderá la inscripción del documento. La municipalidad cuenta con 15 días después de la solicitud del plano para emitir si admite o no el plano. Así como estipula la forma de segregar en caso de que exista la necesidad de servidumbres de paso, vitales en el presente caso ya que existe un plano que no cuenta con dicho visado, sin embargo, fue presentado a la Municipalidad respectiva un mes antes por lo que debe de emitir criterio en quince días.

LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y SU REGLAMENTO. Artículos: 5, 6, 7, 9, 10.

La presente ley será aplicable al presente caso ya que el testimonio de inscripción del documento se realizará por medio de la ventanilla digital del Registro Nacional, y son quienes le dan validez y legalidad a la emisión del testimonio por medio del PDF firmado digitalmente.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO. Poder Ejecutivo de Costa Rica (1998). Se utilizaron los siguientes artículos: 49, 50, 51, 61, 76, 83.

El artículo 49, estipula cuales documentos pueden ser objeto de inscripción, dentro de los cuales se encuentra la escritura que se va a suscribir.

Artículo 50, establece los requisitos para que un documento sea recibido en el diario, sin embargo, en el presente caso no se utilizarán todos los contenidos en el por qué se presentará el documento por medio de ventanilla digital.

Artículo 61, Establece que un inmueble puede dividirse y que se confeccionará tantas nuevas inscripciones o matriculas resulten. Que es lo que en este caso se va a realizar con el inmueble.

Artículo 76, Que habla sobre la constitución y expedición de cédulas hipotecarias. Con gravamen con el cual cuanta el inmueble en este caso.

Artículo 83, Que nos indica los requisitos para cancelar una cédula hipotecaria, dentro del cual incluye la necesidad de la presentación del título físico con la escritura para su debida destrucción, que imposibilita en este caso la realización del acto.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO. Se utilizaron los siguientes artículos: 71 y 79.

El Artículo 71, establece la inscripción provisional de los planos, el cual le da una vigencia de un año al asiento, posterior a este plazo el plano será cancelado el cual es importante en este caso ya que como para cancelar las cédulas hipotecarias es necesario llevar a cabo un proceso judicial el cual puede tardar más de ese lapso de tiempo, da la necesidad de realizar la escritura con el gravamen de cédulas que soporta.

Y el Artículo 79, nos indica la necesidad que para que se inscriba un plano el mismo debe de contar con el visado municipal, que en uno de los lotes de este caso no se cuenta.

REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES. Se utilizó todo el Capítulo II.1, II.2 y VI.3.5

El cual establece la necesidad de que los fraccionamientos cuenten con calle de acceso a calle pública, ya que por que limiten con esta o por que se tenga que constituir una servidumbre de paso, también establece las características con las que debe de contar esta servidumbre, tanto su ancho, como el largo de estas. Necesario en este caso ya que solo uno de los lotes limita con calle pública, y los otros dos se les deberá constituir una servidumbre de paso. Y establece el plazo con el que cuenta la Municipalidad para aprobar o improbar el Visado Municipal, para el fraccionamiento.

GUÍA DE CALIFICACIÓN BIENES INMUEBLES. Registro Nacional Costa Rica. Se utilizaron los siguientes artículos: II Donación, XIII Fraccionamientos 1-21, XIX Gravámenes Hipotecarios A. Cédulas Hipotecarias 1-14. Capítulo XXII Servidumbres 1-8.

Se utilizaron dichos capítulos ya que son una guía de requisitos de todo lo que debe de contener la escritura pública que se va a efectuar, así como una concordancia con los artículos que regulan dichas normativas, es de vital importancia ya que nos remiten incluso a circulares que haya emitido el registro de cómo debe efectuar un acto en específico, y en este caso como se ha visto se va a efectuar un fraccionamiento, una donación, imposición de limitación y constitución de servidumbre.

CIRCULAR RIM-025-2012. Registro Nacional Costa Rica.

Que estipula la forma de pago de los timbres del registro en caso de Segregaciones en cabeza propia, que es lo que se va a realizar con el lote uno y tres de la propiedad de Don Mario.

CIRCULAR RIM-CT-0228-2014. Registro Nacional Costa Rica..

Que nos remite a la caducidad de los asientos catastrales, lo que podría llegar a suceder con los planos de segregación de don Mario.

CIRCULAR ADMINISTRATIVA DGL-0016-2019. Registro Nacional de Costa Rica. Que regula la desmaterialización del testimonio físico, y le da valor al testimonio en PDF, medio por el cual se va a presentar el testimonio en el presente caso.

DECRETO ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO Artículos 74, 76.

Necesarios en este caso para establecer los honorarios mínimos a cancelar por la realización del acto notarial.

LINEAMIENTOS DEONTOLÓGICOS DEL NOTARIADO COSTARRICENSE. Dirección Nacional de Notariado. Recuperado: Principios universales, artículos 1 y 2. Principios específicos, artículos 1,2, 3, 9, 11, 12, 17, 19.

Se utilizó el artículo 1 de los principios universales ya que en él se contiene el principio de Probidad u honestidad, como mi deber de conducirme de forma escrupulosa, recta, íntegra, honrada, proba y honesta, no solo con el usuario sino incluyendo mi vida personal.

Se utilizó el artículo 2 de los principios universales que constituyen los principios de Ciencia y Conciencia, con conocimiento técnico y actualizado de la normativa y responsable con la práctica profesional.

Se utilizó el artículo 1 de los principios específicos, ya que se instruyó al usuario de forma veraz ajustándose a los hechos del caso y a sus intervinientes.

Se utilizó el artículo 2 de los principios específicos, ya que se aplicó al presente caso un complejo de leyes que lo regulan de manera técnica y con todos sus efectos jurídicos.

Se utilizó el artículo 3 de los principios específicos, Ya que se actuó de forma imparcial con ambas partes se les advirtió a ambos, las implicaciones legales que contenía el caso y se les aclaró las dudas respectivas y de acuerdo a la normativa vigente.

Se utilizó el artículo 9 de los principios específicos, Se realizaron en el presente caso solo los actos que eran estrictamente necesario realizar para materializar las necesidades de los usuarios.

Se utilizó el artículo 11 de los principios específicos, ya que se les asesoró a ambas partes de forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, el acto que se va a realizar así como toda la problemática que en él se engloba.

Se utilizó el artículo 12 de los principios específicos, ya que se actuó de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

Se utilizó el artículo 17 de los principios específicos, ya que se prestó el servicio requerido por los usuarios.

Se utilizó el artículo 19 de los principios específicos, se le informó a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites, que contiene el presente caso.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN DE LA UNIÓN. Municipalidad de La Unión.

Al fin de constatar si es posible la construcción de una casa de habitación donde se encuentra ubicada la propiedad.

MAPA DE ZONIFICACIÓN DE LA UNIÓN. Municipalidad de La Unión.

Al fin de constatar si es posible la construcción de una casa de habitación donde se encuentra ubicada la propiedad

LISTA DE USOS PERMITIDOS. Municipalidad de la Unión.

Al fin de constatar si es posible la construcción de una casa de habitación donde se encuentra ubicada la propiedad

3 ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

3.1 ANÁLISIS DEL CASO

3.1.1 FASE ASESORA

Como se explicó el señor MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA es propietario de la finca provincia de Cartago matrícula número quinientos cincuenta y dos mil - cero cero cero, la cual cuenta con un gravamen de cédula hipotecarias, en la cual se expidieron dos cédulas por 15 millones de colones cada una, quiere segregar su propiedad en 3 lotes, de los cuales dos cuentan con un visado municipal y el ultimo lote no, uno de los lotes segregados cuenta con acceso a Calle

Pública, los otros dos no, además quiere traspasarle a su hijo el segundo lote, pero quiere que se le impongan limitaciones a la propiedad para que su hijo no pueda vender la propiedad a personas extrañas.

Por lo que se procede a asesorar a don Mario en lo siguiente, según el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, 2009 define los fraccionamientos como “La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles”.

Para realizar el fraccionamiento que usted desea hacer existen dos maneras, la primera sería por medio de una segregación, que es el fraccionamiento de la propiedad en varios lotes pero dejando un resto, que quiere decir que la finca inscrita quedaría aun existiendo en el Registro Nacional, y se crearían dos fincas nuevas de los lotes que se van a segregar, la otra sería por medio de una división material de fincas, que sería crear de la finca inscrita tres fincas nuevas con matrículas diferentes, estas dos opciones existen ya que como solo dos planos se encuentran visados y el ultimo no sería perfectamente posible realizar la segregación de los dos planos que se encuentran visados dejando como resto el lote tres que no se encuentra visado.

De esta manera no sería necesario que el ultimo plano sea visado ya que para los restos de finca no se exige dicho requisito, sin embargo, es posible que posteriormente tenga que actualizar el resto e incluirle el plano número tres, ya que por ejemplo al solicitar un préstamo en donde se de en garantía el lote tres muchas entidades bancarias piden que el lote se encuentre con plano actualizado, por lo que tendría que realizar una escritura posterior, actualizando el lote tres tanto con los linderos, como el plano al que se ajusta, por lo que no es lo recomendable realizar de esta manera la escritura.

Lo correcto sería realizar la división material de la finca, creando tres fincas nuevas actualizadas, con planos actualizados, a fin de evitar que tenga que realizar escrituras posteriores, que le vayan a devengar más gastos de los necesarios, ya que de necesitar realizar estos movimientos, necesitaría de nuevo contratar a un notario y realizar la escritura necesaria, y debido a que usted solicitó el visado hace más de un mes y de acuerdo al VI.3.5, del Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, 2009, la Municipalidad cuenta con un plazo de un mes para resolver afirmativa o negativamente el visado solicitado, debido a que los otros dos fraccionamientos ya se encuentran aprobados y con la revisión del Plan Regulador de la zona y de los planos respectivos, no existe razón legal para suponer que se le vaya a negar el visado, ya que cumple con lo regulado en el capítulo normas para vivienda progresiva, del Reglamento de Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, 2009. Por lo que le recomiendo ir a la Municipalidad y solicitar se le dé la resolución del visado que falta, y realizar la escritura por medio de una división material de la finca.

Debido a que la finca soporta el gravamen de cédulas hipotecarias le explico que es este gravamen según Meza, Ulate (1999) “Las cédulas hipotecarias, en principio, nacen con las características de los derechos reales de garantía. A través de ellas se constituye un derecho real sobre un bien inmueble, no solo para lograr acceso al crédito, sino que también se constituye en una garantía a favor del acreedor, con la particularidad de que el propietario del inmueble – a diferencia de la hipoteca – no queda obligado en forma personal, es un gravamen que recae exclusivamente sobre el bien” p 325.

Debido a que una de ellas se encuentra extraviada, procedo a asesorar en lo siguiente: para cancelar el gravamen de cédulas hipotecarias es necesario presentar el título físico en el momento que se efectúa la escritura de cancelación, esta se envía al Registro Nacional junto con las cédulas para que este proceda a su debida cancelación del gravamen, ya que se constituyó un gravamen de cédulas representado por dos, y una de ellas esta extraviada y a que este tipo de gravámenes no es posible tan siquiera la cancelación parcial de la que sí cuenta.

Es necesario, realizar la reposición del título que se encuentra regulado en el artículo 708 del Código de Comercio, y a la guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles que dice “En caso de extravío, pérdida, robo, hurto, destrucción o cualquier otro motivo por el que se haya desposeído el tenedor de un título de cédula hipotecaria, para efectuar su reposición el interesado o perjudicado por tal situación debe acudir a la sede jurisdiccional. En esta sede se ordenará su reposición una vez resuelta la diligencia incidental, y se emitirá la ejecutoria de la sentencia en firme, la cual se presentará al Registro para su inscripción y la confección del respectivo título de cédulas (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio)”p46.

Según la revista judicial Costa Rica, N° 113, Setiembre 2014, el procedimiento judicial para la reposición del título es necesaria la solicitud por parte del interesado, efectuar una publicación en el diario oficial la Gaceta por tres veces consecutivas y en un periódico de circulación nacional, luego dar el término de un mes para que terceros interesados puedan oponerse en caso de así requerirlo y en caso de no haber oposición el juez dictará la resolución de aprobación del título, debido a que la mora judicial ronda alrededor de 3 meses, dependiendo del despacho, por lo que generalmente un proceso por sencillo que sea puede tardar un año o más, en estar finalizado.

Por lo que para que la finca quede libre de este gravamen y pueda ser objeto de garantía para el préstamo que requiere conseguir su hijo, es necesaria que inicie el proceso judicial de manera más expedita posible con el fin de que en el menor tiempo, la finca pueda ser liberada, y una vez ese proceso judicial quede en firme, podrá realizar la cancelación de la hipoteca en la cual si será necesario que realice una escritura posterior de cancelación del gravamen.

Debido a que según el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, los planos de fraccionamientos se inscriben provisionalmente por un año, después de este periodo de tiempo el asiento registral es cancelado, para que esta inscripción del plano sea definitiva es necesaria su inscripción en el Registro Nacional por medio de la utilización del mismo en una escritura pública, y a como se le explico anteriormente los procesos judiciales puedan tardar un tiempo prudencial es posible venza el asiento registral de los planos antes de que logre que el proceso judicial quede en

firme, por lo que es necesaria la realización de la escritura de división de las fincas con el gravamen de cédulas hipotecarias que soportan, ya que de vencerse los planos, no podría utilizarlos y tendría que realizar unos nuevos planos, lo que le llevaría a tener que contratar un topógrafo para que le realice los planos de agrimensura nuevo y estos tendrían que visarse nuevamente, por lo que el movimiento registral que necesita realizar le saldría mucho más cuantioso y también duraría mucho más tiempo del necesario.

Es posible de acuerdo con el artículo 409 y 413 del Código Civil, realizar la división de la finca soportando el gravamen de cédulas hipotecarias, con el cual cuentan, ya que como es la primera división de la finca que se realiza en la propiedad desde que fue inscrito el gravamen, es posible realizar las divisiones, ya que la finca puede dividirse en una o varias fincas por primera vez, sin autorización previa del acreedor, sin embargo, el gravamen seguirá pesando sobre las fincas segregadas, como se dijo anteriormente deberá realizar una escritura posterior de cancelación de la cédula hipotecaria para liberar el gravamen y que su hijo pueda dar en garantía el lote.

De igual manera se le explica a don Mario que solo uno de los lotes que está dividiendo cuenta con salida a calle pública, por lo que es necesario, la constitución de una servidumbre que según Mesa, et al (1999) las servidumbres son “La doctrina define, tradicionalmente, la servidumbre como una carga impuesta sobre un fundo (llamado fundo sirviente), para la utilidad de otro (fundo dominante), pertenecientes a diversos propietarios. Consiste en un poder real que implica una limitación de la facultad de goce del inmueble que debe sufrir el dueño del fundo sirviente, a favor del fundo dominante”p.203.

Como solo uno de los lotes cuenta con salida a calle pública en necesario constituir una servidumbre de paso en favor de los otros dos lotes, ya que de no hacerlo los fundos quedarían enclavados, en palabras sencillas no tendrían salida a la calle legalmente constituida, por lo que tendría problemas para venderlos o poder darlos en garantía posteriormente, que también impediría que el lote de Don Victor pueda ser sujeto de garantía para el crédito que necesita conseguir, y que

no solo es necesario constituir una servidumbre de paso a pie y en cualquier tipo de vehículo, sino que también es necesario constituir una servidumbre eléctrica y telefónica, una servidumbre de acueducto y de alcantarillado sanitario, ya que es necesario para que puedan acceder estos servicios en los lotes divididos, y como necesita el lote para la construcción de una vivienda estos servicios son básicos para el fin. La servidumbre es un gravamen que se le impondrá a los lotes que limita su uso, ya que en donde se constituye la servidumbre esa parte de terreno debe de servir para estos fines y no sería parte del terreno del que podrá disponer con libertad.

Con respecto a las limitaciones a la libre disposición según Fonseca (2013), “Estas limitaciones consisten en la prohibición general de disponer (e inclusive a veces de dar cierto uso determinado al bien inmueble, aunque el artículo nunca autorizó tal cosa) que el transmitente de un acto gratuito impone a quien va a recibir el bien, entendido que si no lo acepta no puede recibir el bien. Así, la persona que adquiere el dominio lo adquiere incompleto. No tiene dentro de su haz de facultades como un propietario de un bien inmueble la facultad de disponer de él. Constituyen además de una efectiva y fuerte disminución al dominio del nuevo propietario, un claro obstáculo al principio de libre disposición y de circulación de los bienes.”p.50-51.

En razón de que el lote que don Mario le quiere traspasar a su hijo Victor, desea que se le impongan estas limitaciones se le explica lo siguiente: es posible imponerle limitaciones a la propiedad siempre y cuando se realice por medio de donación y estas limitaciones solamente podrán tener una vigencia de diez años, debido a que el hijo de Don Mario, Victor, no se encuentra pagando precio alguno por el lote, si sería posible realizarle la donación he imponerle las limitaciones, sin embargo, como las donaciones deben ser aceptadas por quien recibe la donación, es necesario asesorar a Victor.

Por lo que le solicito a Don Mario que si es posible que su hijo venga para asesorarlo a lo que me responde que su hijo se encuentra en la sala de espera por lo que procedo a pasarlo a la oficina, le explico que su padre quiere donarle un lote, pero que su deseo es que se le impongan a este lote limitaciones a la libre disposición, por lo que le reitero la explicación anterior a Victor de

que es una limitación y le explico que imponerle esta restricción le impediría vender o donar ese lote por el lapso de diez años a partir de la aceptación, a lo que me responde que se encuentra de acuerdo con dicha imposición de la misma manera le advierto que el lote también cuenta con las cédulas hipotecarias y que no podrá dar en garantía la propiedad hasta que estas no sean debidamente canceladas y que es un proceso el cual puede llevarse un tiempo prudencial, debido a que se extravió una de las cédulas y es necesario reponerlas y este sería un trámite judicial, de la misma manera le explico a Victor que a todos los lotes se les deberá imponer los gravámenes de servidumbres que es una limitación a la propiedad pero le da el acceso que necesita para poder entrar y salir así como instalar los servicios de agua, teléfono entre otros. Me informa el señor Mario y Victor que entienden lo que se les informo y que están de acuerdo en la asesoría brindada, por lo que apenas cuenten con el visado del lote tres me llamarán para realizar la escritura.

Con respecto a los Honorarios derechos y timbres, se le hace saber al señor Mario lo siguiente: en la presente escritura se están realizando tres divisiones de finca, una donación, una constitución de limitación y la constitución de cuatro servidumbres dentro de las cuales todas devengan derechos timbres y honorarios, según el decreto ejecutivo Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado, N° 41457 –JP, vigente al día de hoy, cuando el acto contiene varias operaciones, se cobrarán de forma independiente, debido a que el valor de la finca fiscalmente se encuentra en la suma de 32,500,000 colones, y a que es la base que se utilizará, ya que no existe un negocio en el acto, que establezca un monto distinto al valor fiscal, se utilizará dicho valor para realizar los cálculos de los honorarios.

Debido a que la propiedad mide novecientos cincuenta y seis metros cuadrados, el valor del metro se establece en la suma de treinta y tres mil novecientos noventa y cinco colones, por lo tanto la división del primer lote en cabeza propia se estima en la suma de ocho millones cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos cincuenta y tres colones con noventa y siete céntimos, el tercer lote que se divide en cabeza propia en la suma de doce millones ciento dos mil quinientos ocho colones con treinta y seis céntimos, y la donación en la suma de once millones ochocientos noventa y ocho mil quinientos treinta y tres colones con cincuenta céntimos.

Por lo anterior, siendo el la cuarta parte de la tarifa del lote primero sería menor al mínimo de sesenta mil quinientos colones, se establece el mínimo de la tarifa, el lote tres devenga honorarios por la suma de sesenta mil quinientos doce colones con cincuenta y cuatro céntimos, y la donación devenga honorarios por la suma de doscientos veintiocho mil cuatrocientos setenta y ocho colones, ya que a este si se le aplica la tarifa general.

El resto de los actos devengarán el mínimo legal que es sesenta mil quinientos colones, ya que no tienen una estimación real, o se estiman en la suma de un colon, por lo que las limitaciones devengaran la suma de sesenta mil quinientos colones, y cada una de las servidumbres sesenta mil quinientos colones siendo que son cuatro servidumbres serían doscientos cuarenta y dos mil colones.

Por lo que en total en acto o contrato devengará la suma de seiscientos cincuenta y un mil novecientos noventa colones con veintiocho céntimos, además de esta suma se deberá cancelar el impuesto del valor agregado que es el 13% del valor siendo la suma de ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y ocho colones con setenta y tres céntimos, para un total de setecientos treinta y seis mil setecientos cuarenta y nueve colones con un céntimo.

Y deberán realizarse el pago de derechos y timbres el cual se desglosa de la siguiente manera: Lote uno, 7,656.30 colones, lote dos 280,402.53, lote 7,656.30, limitaciones a la libre disposición 2,274.80, por cada una de las servidumbres que sería 1,901.15, para un total de 305549.53 colones.

El señor Mario me solicita una cita ya que ya cuenta con el visado del tercer lote que faltaba, por lo que le brindo una cita tanto para el como para el señor Victor para realizar la debida escritura y proceder con la división material dela finca.

3.1.2 FASE REDACTORA

Se le aconsejo a los usuarios realizar una división material de la finca, debido a que así fueron realizados los planos, la propiedad de Don Mario según los planos fue dividida en tres fincas independientes, por lo que lo correcto es apagar a lo que en ellos se estipula, además de que de esta manera los tres lotes resultantes, quedan con sus características actualizadas, tanto su medida como los linderos y los planos a los que se ajustan, facilitándole al usuario una venta posterior de los lotes o que puedan ser objeto de garantía hipotecaria con una entidad bancaria.

De la misma manera se le aconsejo que se traspasará el lote dos a Victor por medio de una donación ya que este no se encuentra pagando suma alguna de dinero por el lote, y para poder cumplir el deseo de que Mario de que se le estipulen limitaciones a la libre disposición es necesario que sea una donación para cumplir así con lo que se quiere interponer

También se le aconsejo a los usuarios realizar la constitución de las servidumbres, ya que el lote dos y tres no cuentan con salida a calle pública por lo que de no hacerlo, los lotes quedarían como fundos enclavados, y la salida de los mismo no quedaría legalmente constituida, lo que le impediría que dichos lotes puedan ser comprados por terceros o incluso que puedan ser objeto de garantía hipotecaria, de la misma manera se aconseja la constitución de líneas eléctricas, acueducto y de aguas pluviales, ya que como lo que se desea realizar con el lote dos es una construcción de una vivienda son servicios básico que van a requerir para el fin.

3.1.3 ARGUMENTACIÓN DEL CASO

En la revisión de los estudios registrales de acuerdo con el artículo 34 del Código Notarial, en el cual encontramos la propiedad que tiene las siguientes características: finca inscrita en el Registro Nacional, de la Provincia de Cartago, matrícula número **QUINIENTOS CINCUENTA**

Y DOS MIL – CERO CERO CERO; que es de naturaleza: Terreno Solar para construir, situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, que linda al NORTE: con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al SUR: Calle pública con un frente a ella de veinte metros, al ESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y al OESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide: novecientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta al plano catastrado: C – un millón novecientos cincuenta y dos mil novecientos setenta y uno - dos mil dieciocho.

Nos presenta los planos segregación de las propiedades que tiene las siguientes características **LOTE PRIMERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno de para construir, linda al NORTE con Identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al SUR con calle pública con un frente a ella de veinte metros, y al ESTE con identificador predial tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero, y al OESTE con el identificador predial tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide doscientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones diez - dos mil diecinueve. **LOTE SEGUNDO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno de para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cuarenta y dos metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones once - dos mil diecinueve, **LOTE TERCERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno de para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno

cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cero tres metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones trece - dos mil diecinueve.

Nos presentan los visados municipales que tienen las siguientes características planos catastrados visados por la Municipalidad de La Unión bajo el número V cero cero ciento treinta y dos – dos, V cero cero ciento treinta y tres - dos mil diecinueve, ambos de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, y con vista del visado V cero cero ciento cuarenta - dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, todos confeccionados por el Ingeniero Topógrafo Melissa Uribe Mora, carné número IT-veinticuatro mil quinientos noventa y cuatro, y que se encuentra debidamente catastrado bajo los planos número tres – dos millones diez - dos mil diecinueve y tres – doscientos mil once – dos mil diecinueve de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecinueve. Y el plano número tres – dos millones trece – dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve.

Por lo que se procede a la revisión de la legalidad del documento que don Mario desea realizar así como las estrategias a seguir según la normativa, y las condiciones que el caso en concreto presenta.

La propiedad de Don Mario soporta un gravamen de cédulas hipotecarias, en la cual se expidieron dos cédulas hipotecarias, cuenta con una y con otra no, por lo cual debemos referirnos a lo señalado “La cancelación de la hipoteca deberá hacerse: a) Por medio de escritura pública; b) Por ejecutoria librada en juicio ordinario; y c) Por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio”. (artículo 439 de Código Civil)

De igual manera esta acción se encuentra regulada “De la cancelación de las hipotecas de cédulas. La cancelación de una hipoteca de cédula deberá hacerse: a) Por medio de escritura pública. No procede la cancelación parcial con recibo de suma o en cuanto a la garantía. b) Por sentencia ejecutoria librada en juicio ordinario. c) Por sentencia protocolizada en ejecución hipotecaria, declarada en el juicio que sirvió de base del remate y las otras hipotecas que existieren de grado inferior. En el caso de los incisos a) y c), junto con el documento inscribible de cancelación deberá presentarse la cédula a que se refiere la escritura, o la cédula que sirvió de base a la ejecución hipotecaria y las de grado inferior para que el Registrador las destruya, al firmar la cancelación. La presentación de la cédula o las cédulas a que se refiere este artículo, se hará al Registrador de cédulas hipotecarias o a quien éste designe para su cotejo. Si la cédula se encontrare de conformidad con el contenido del documento, se extenderá el recibo correspondiente para que el interesado la presente al Diario, En el primero y último casos junto con el documento inscribible de cancelación deberá presentarse la cédula correspondiente para que el Registro al firmar la cancelación, la incinere.” (83 del Reglamento del Registro Público)

Que nos remite a lo señalado “El tenedor de un título a la orden que sea desposeído del mismo por extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo, puede solicitar del emitente que le reponga el título, en los mismos términos en que había sido escrito el original. Los endosantes, fiadores y demás obligados en el documento, están obligados también a reponer sus firmas en el orden en que figuraban en el original. Si la obligación estuviere garantizada con hipoteca o prenda, también se hará constar esa circunstancia en el nuevo título que se emita”. (Artículo 708 del Código de Comercio)

Por lo anterior mencionado no es posible realizar la cancelación de las cédulas hipotecarias ya que el señor Don Mario solo cuenta con una y con la otra no, por lo que no se puede realizar la cancelación de la cédula por medio de escritura pública, debido a que las mismas tan siquiera pueden cancelarse parcialmente, y a que es necesario la presentación física del documento al Registro Nacional para que la misma sea destruida, por lo que el señor Mario deberá establecer el

proceso judicial correspondiente para que se le reponga la cédula hipotecaria que extravió y así pueda realizar la cancelación de las mismas.

Sin embargo, existe regulación que nos permite la división de la finca “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.” (409 del Código Civil). Por lo anterior, si sería posible realizar la segregación de las fincas de Don Mario, ya que sería la primera segregación o división que pesa sobre la propiedad, por lo cual sería legal la realización de las segregaciones soportando el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble.

La segregación consiste en dividir o separar una parte del terreno formando una finca nueva, por lo que tendrá un resto de finca matriz en cambio en la división material de las fincas se divide en varias nuevas, sin que exista un resto, en el caso que nos atañe se realizó una división de fincas no una segregación ya que se le efectuaron al señor Don Mario tres divisiones de fincas hijas, las cuales dividen en su totalidad la finca matriz no dejando resto.

Los planos número C – dos millones diez - dos mil diecinueve, y el plano número C – dos millones once - dos mil diecinueve, se encuentran debidamente visados por la Municipalidad correspondiente, sin embargo, el plano C – dos millones trece - dos mil diecinueve, aun no se encuentra visado, que nos remite a lo señalado “Artículo 79.-Visados. El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por la respectiva municipalidad, consignando en el plano dicho visado. Asimismo, no aplicará el Catastro Nacional la ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente con fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad o a distritos no urbanos. La autorización o visado de un

plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro. Los visados de casos especiales se registrarán de la siguiente forma: a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva. b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural. c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en planos anteriores, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional” (79 del Reglamento de la Ley de Catastro)

Que misma normativa que nos remite “Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado”. (Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana)

“El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo. (*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4º de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981) Las oficinas públicas,

instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior. No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble. (Así reformado por el artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de 1981)” (artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana)

Lo que nos limita de nuevo ya que no es posible realizar la división material de fincas que le efectuaron al señor don Mario ya que es necesario que los tres planos se encuentran debidamente visados por la municipalidad respectiva para efectuar dicho fraccionamiento, sin embargo, es posible realizar las dos segregaciones que si cuentan con el visado municipal y dejar el último lote como un resto de finca, ya que así sí cumpliría con lo solicitado en los artículos anteriores y sería perfectamente posible realizar la segregación de esta manera, posteriormente cuando se vise el plano número C – dos millones trece - dos mil diecinueve, podrá realizar la actualización del resto incluyéndole el plano así como los cambios que se generaron en el resto de la finca.

El Dictamen 189 del ocho de julio de 2009 emitido por la Procuraduría General de la Republica nos aclara que es una servidumbre y los tipos que existen el cual dice:

“V.- Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o en re aliena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad. El Código Civil regula las servidumbres en forma general (artículos 370 a 382), en consecuencia no existen servidumbres típicas reguladas expresamente en su contenido, con excepción de ciertos tipos como sería el de la obligación forzosa de paso, ubicada fuera del capítulo respectivo (artículos 395 a 400) y algunas establecidas en el Código de Minería N 6797 de 4 de octubre de 1982 y Ley de Aguas N 276 de 27 de agosto de 1942. Las servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos.

El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante. Como rasgos o características comunes a todas las servidumbres se pueden indicar, entre otras, las siguientes: 1) La inseparabilidad (arts. 371-410.4) pues la servidumbre es indisoluble con el fundo al que activa o pasivamente pertenece; 2) La indivisibilidad (art. 372): aun cuando el predio dominante se divida, la servidumbre subsiste íntegra, y los nuevos propietarios la gozan, sin incrementar el gravamen del predio sirviente y si es el predio sirviente el dividido la servidumbre permanece y cada uno de los predios segregados soportan en la parte correspondiente el ejercicio de la misma; 3) La utilidad: Toda servidumbre debe reportar al fundo dominante alguna ventaja, aun cuando sean personas las que disfruten de la utilidad (aspectos económicos y de comodidad), y para el caso específico de la de paso además de la utilidad es indispensable una necesidad efectiva, de carácter real y objetiva; d) La permanencia o perpetuidad: deriva de su carácter accesorio para el uso de un fundo, pues se supone que la servidumbre debe brindar una utilidad duradera al predio dominante; 4) Presentan el principio *Nemini Res Sua Servit* (art. 381.3); es imposible constituir una servidumbre en terreno propio, entonces predio dominante y sirviente deben pertenecer a distintos titulares; 5) La predialidad (art. 370) solo un fundo es útil a otro, no pudiendo establecerse a cargo o a favor de una persona.

VI.- Existen diversos tipos de servidumbres. Las hay aparentes y no aparentes (arts. 378 y 379), las primeras suponen la existencia de signos externos de carácter permanente que las revelen (Casación N 110 de 9 horas 05 minutos del 20 de abril de 1979), en tanto que las no aparentes no se manifiestan a los sentidos. También las hay continuas y discontinuas (arts. 378 y 379), las primeras no requieren para su ejercicio una actividad o acto del hombre, y son o pueden ser usadas innecesariamente; en tanto que las segundas suponen para su ejercicio o disfrute la actividad del hombre, además de un uso a intervalos más o menos largos. Doctrinariamente se distinguen las positivas de las negativas, las primeras imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismos, y la negativa le prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. Las hay forzosas y voluntarias, las primeras son las que la Ley faculta a los particulares para obtener su imposición, a pesar de la oposición del dueño del predio sirviente; en cuanto a esta última categorización nuestro Código Civil (arts. 395-

400) establece la llamada obligación de paso, que en realidad es una servidumbre forzosa de paso, pues se constituye por resolución del órgano jurisdiccional en los casos establecidos por la Ley.

VII.- Así, en cuanto interesa a la solución de este caso, se puede distinguir entre servidumbre voluntaria y la obligación de paso, la última nace por disposición de ley y la primera por acuerdo de voluntades, o por última disposición. Entre ellas existen diferencias: a) en cuanto a la constitución, la voluntaria lo es por negocio jurídico inter vivos o mortis causa, en tanto la forzosa lo es por declaración judicial; b) las voluntarias pueden ser establecidas en favor de un fundo enclavada o no, en la forzosa favorece a predio enclavados o que no tengan salida bastante a la vía pública (art. 395); la indemnización es un elemento inherente a la servidumbre forzosa de paso no siendo indispensable en la otra; d) la servidumbre voluntaria, estaría regulada por la normativa genérica de las servidumbres, en tanto la forzosa le está por la ley (Sala de Casación de 15 horas 30 minutos del 27 de diciembre de 1927, II sem, II tomo, p. 1048).

VIII.- Las servidumbres pueden adquirirse por distintos modos, sea por voluntad de los interesados, mediante negocio jurídico mortis causa o inter vivos. También se constituyen por disposición de la autoridad judicial; tal es el caso de la obligación de paso (art. 395); y por prescripción positiva (art. 378), cuando son al propio tiempo continuas y aparentes. Se extinguen por 1) resolución del derecho de que ha constituido la servidumbre; 2) cumplimiento del plazo o condición, si fue constituida a término o plazo; 3) por confusión, reunión de los predios sirviente y dominante en manos de un solo dueño; 4) por remisión o renuncia del dueño del predio dominante; y 5) por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir, y por venir los predios a un estado en que no pueda usarse la servidumbre (art. 381).” (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Voto No. 26 de las 8 horas 30 minutos del 16 de marzo de 1991). (NOTA SINALEVI: El texto cita el voto N° 26 de las 8 horas 30 minutos del 16 de marzo de 1991. La fecha correcta es 15 de marzo de 1991.)”

Esto con el fin de darle salida a los dos lotes que no limitan con calle pública, ya que de no imponerle este gravamen a la propiedad estaríamos dejando los lotes como fundos enclavados, el cual se encuentra normado “Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas: La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote”. (artículo II.2.1 del Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones). Por lo anterior sería necesaria la constitución de la servidumbre de paso, tan bien sería necesaria constituir de la misma manera una servidumbre de líneas eléctricas y telefónicas y una servidumbre de aguas, con el fin de que estos lotes segregados puedan acceder a los servicios de agua y de electricidad, ya que actualmente para la instalación de dichos servicios es necesaria que las servidumbres se encuentra constituidas.

Con respecto al traspaso de la finca 2 que Don Mario quiere darle a su hijo Victor, se aduce del caso que don Victor no se encuentra pagando precio alguno por la propiedad que Mario quiere darle, por lo cual sería una donación del lote segregado, lo cual se encuentra regulado en el Código Civil a partir del artículo 1393 al 1408. Con respecto a la limitación que desea imponerle a la propiedad que quiere donarle a Victor se encuentran reguladas “los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma en que la ley lo disponga. Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas, por contrarias al interés público, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción.” (Artículo 292 del Código Civil)

Por lo anterior, se le podría imponer al lote dos que Don Mario quiere donarle a su hijo, las limitaciones para que no pueda vender la propiedad pero las mismas tendrán una vigencia de 10 años, una vez pasado el plazo Víctor podrá vender la propiedad.

Para el presente caso también es importante tener en cuenta que de acuerdo con el artículo “Artículo 71.-Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso: a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva; b. La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva. Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble. Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga. Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva” (artículo 71 del Reglamento de la Ley de Catastro)

Por lo anterior es necesario realizar la segregaciones de la fincas antes de que los planos cumplan un año de haberse inscrito provisionalmente en el Registro de Catastro, ya que no realizarlo en ese periodo de tiempo, vencería el asiento registral y no se podría realizar la segregación o la división de la finca con dichos planos, tendría que el señor Don Mario volver a contratar a un topógrafo para que le realice unos planos nuevos y visar los nuevos planos.

Por último se debe de revisar que la propiedad de acuerdo con el Plan Regulador, así como el mapa de zonificación y la lista de usos del Plan Regulador de la Unión, Municipalidad que le corresponde regular a San Ramón de Tres Ríos, donde se encuentra ubicada la propiedad de Don Mario, no existe impedimento para la vivienda unifamiliar ni multifamiliar, por lo que la propiedad su cumple con estos requisitos para que Victor pueda construir en el lote dos su vivienda.

Con respecto al cobro de honorarios debido a que dos de los lotes se dividen en cabeza propia estos se encuentran regulados

“Cuarta parte de la Tarifa General: Los honorarios serán del veinticinco por ciento (25%) de la Tarifa General, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones por cada finca, según su cuantía, valor real o estimación; en los siguientes casos:

- a) Rectificación de características de bienes inmuebles.
- b) Segregación de lotes en cabeza propia.” (artículo 76. DECRETO EJECUTIVO N° 41457 –JP)

Con respecto a la donación y a la estimación del contrato que se realiza en el acto este se encuentra regulado:

“Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%)”. (Artículo 74 DECRETO EJECUTIVO N° 41457 –JP)

Por lo que es correcta la estimación del contrato el valor fiscal, ya que no se puede establecer un valor real, ya que no existe una venta de los bienes, por lo que tanto las partes como la suscrita notaria desconocen el valor real del bien, por lo que lo adecuado es tomar el valor municipal con el que cuenta la propiedad que en este caso son iguales. Y debido a que si existe un traslado de la propiedad a este lote si se le debe aplicar la tarifa general

Con respecto a la constitución de las limitaciones y las servidumbres, se le aplica la estimación de un colón ya que son actos que por su naturaleza son inestimables, ya que no existe un valor real por lo que de acuerdo con el artículo 74 anteriormente mencionada debe aplicarse a cada uno de los actos la suma mínima establecida que es la suma de sesenta mil quinientos colones.

4 INSTRUMENTO NOTARIAL

Debido a que el acto que se va a realizar es una escritura pública regulada en el artículo 80 y 88 del Código Notarial, es un acto protocolar, por lo cual se expedirá en el protocolo y se enviará a inscribir al Registro Nacional, por medio de un testimonio.

Se realiza en primera instancia los actos pre-escriturarios, copias de la cédulas de identidad, Estudios del Tribunal Supremo de Elecciones, Estudio del Registro Nacional, Revisión de planos, Revisión de Visados, Revisación de certificación Municipal.



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Numero de Cédula	104860479	Fecha Nacimiento	1961/1/05
Nombre Completo	MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA	Nacionalidad	COSTARRICENSE
Concepto Cédula		Edad	57 AÑOS
Nombre del Padre	JOSE MANUEL CASTRO SALAZAR	Matrónic	NO
Identificación Padre	0		
Nombre de la Madre	MARIA TERESA ARAYA GONZALEZ		Ver Más Detalles
Identificación Madre	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compartir](#)

<p>HIJOS REGISTRADOS</p> <p>LA CONSULTA DE LOS HIJOS DEBE SER LA INFORMACIÓN DE SU RESULTADO DE BALCÓN DE 150 AÑOS DE LA LISTA DE CANTONAMIENTO Y EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.</p>	<p>MATRIMONIOS REGISTRADOS</p> <p>ALGUNOS MATRIMONIOS RECIBIDOS ANTES DE 1960 NO ESTÁN REGISTRADOS EN EL SISTEMA DE CONSULTAS DE ESTAD. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL DEBE INCLUIR EL NÚMERO PERSONAL SACADO A PARTIR DE 1960.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>CÉDULA</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Matrimonio</td> <td>1024238880</td> <td>18/11/1977</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>Divorcio</td> <td>1024238880</td> <td>18/03/1988</td> <td>DIVORCIO</td> </tr> </tbody> </table>		CÉDULA	FECHA	TIPO	Matrimonio	1024238880	18/11/1977	MATRIMONIO	Divorcio	1024238880	18/03/1988	DIVORCIO	<p>LOGAR DE VOTACION</p> <p>LA CONSULTA DEBE INCLUIR EL NÚMERO DE ELECCIONES MUNICIPALES 200.</p>
	CÉDULA	FECHA	TIPO											
Matrimonio	1024238880	18/11/1977	MATRIMONIO											
Divorcio	1024238880	18/03/1988	DIVORCIO											

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula	203250149	Fecha Nacimiento	05/04/1989
Nombre Completo	VICTOR MANUEL CASTRO MATAMOROS	Nacionalidad	COSTARRICENSE
Concedido Copie		Edad	30 AÑOS
Nombre del Padre	MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA	Alegria	NO
Identificación Padre	0		
Nombre de la Madre	RAFAELA MATAMOROS ARBAS		Ver Más Datos
Identificación Madre	0		

Si desea recomendarnos al divulgar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compartirlas](#)

Hijos Registrados	Matrimonios Registrados	Lugar de Votación								
<p>LA CONSULTA DE NUESTROS SERVIDORES MUESTRA 0 HIJOS REGISTRADOS EN ESTE CASO EN EL REGISTRO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DE LA COSTA RICA.</p>	<p>400 HIJOS MATRIMONIOS REGISTRADOS EN ESTE CASO EN ESTE SERVIDOR EN LOS REGISTROS DE UNIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DE LA COSTA RICA.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cédula</th> <th>ESTR (M)</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02188860227</td> <td></td> <td>18/10/2018</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>	Cédula	ESTR (M)	FECHA	TIPO	02188860227		18/10/2018	MATRIMONIO	<p>LA CONSULTA MUESTRA 0 LUGAR DE VOTACIÓN EN ESTE CASO EN EL REGISTRO DE VOTACIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DE LA COSTA RICA.</p>
Cédula	ESTR (M)	FECHA	TIPO							
02188860227		18/10/2018	MATRIMONIO							

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

5/12/2019

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 552000--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 552000 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR PARA CONSTUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 7-SAN RAMON CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30307035351000

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE VEINTE METROS

ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30307056708900

OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30307045218000

MIDE: NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:C-1952971-2018

IDENTIFICADOR PREDIAL:30307055200000__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NÚMERO 166028 Y ADEMAS PROVIENE DE 2442-313-005

VALOR FISCAL: 32,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA

CEDULA FISICA 1-0489-0475

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00196259-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-JUL-2010

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

1/4

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

5/12/2019

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CEDULAS HIPOTECARIAS

CITAS: 2010-196259-01-0012-001

AFECTA A FINCA: 2-00174309 -000

MONTO: DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES

INTERESES: CORRIENTES TASA VARIABLE, REVISABLE Y AJUSTABLE MENSUALMENTE,
EQUIVALENTE A LA TASA PRIME RATE MAS UN RECARGO DE OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO
PUNTOS PORCENTUALES Y MORATORIOS IGUALES A LOS CORRIENTES MAS DOS PUNTOS
PORCENTUALES

VENCE: 15 DE JULIO DE 2010

INTERRUPCION PRESCRIPCION EL : 06 DE AGOSTO DE 2019

LUGAR DE PAGO: SAN JOSE

REPRESENTADA POR: 1 CÉDULAS

GRADO: PRIMER GRADO

CONSTITUYENTE

CONSTRUCTORA EL BAJO DEL LEON SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-031896

A FAVOR DE

BANCO PROMERICA DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-127487

APODERADO PARA FIRMAR Y RETIRAR

EDUARDO JOSE POCHET REYES

CEDULA IDENTIDAD 1-1250-0788

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-

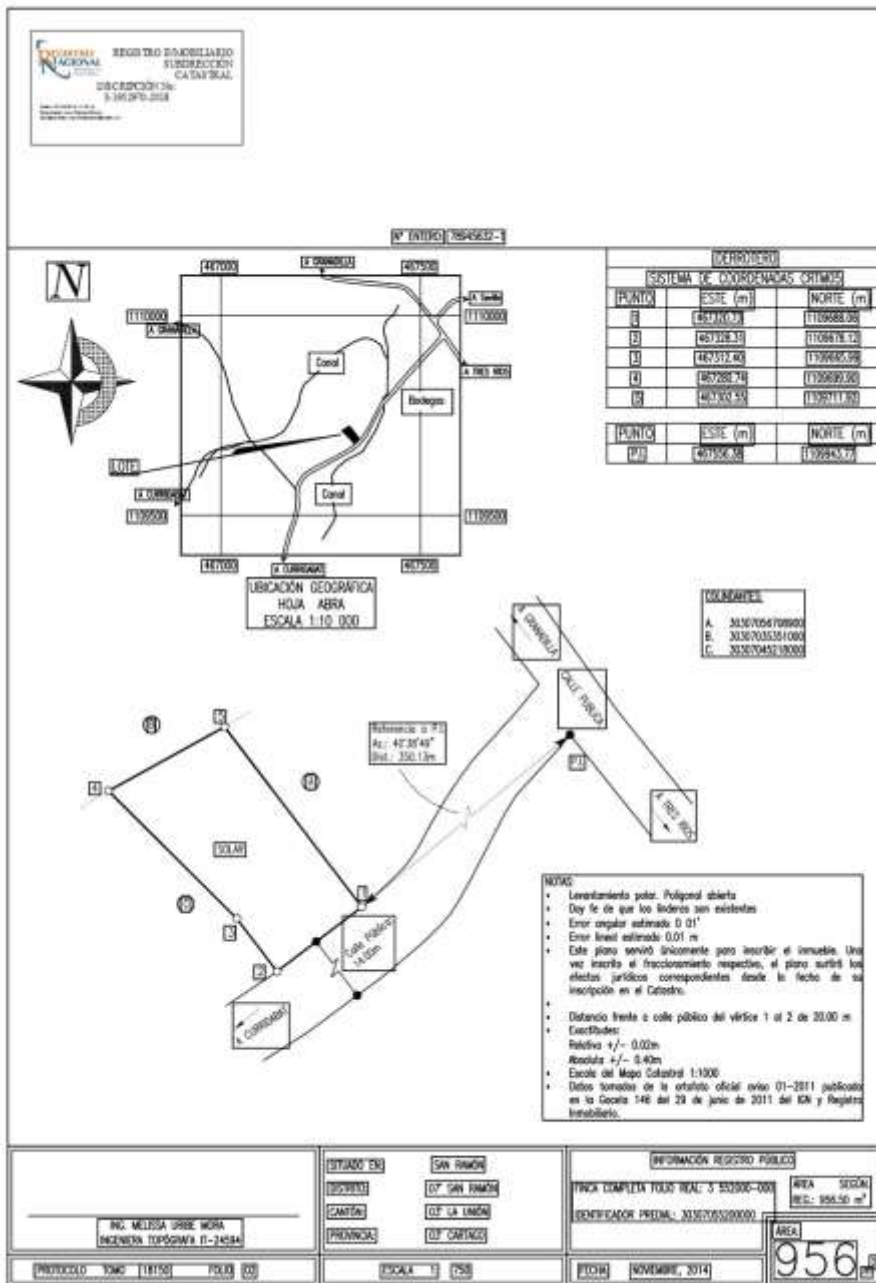
Diciembre-2019 a las 18.19.52 horas

Emitido el 05-12-2019 a las 18:21 horas

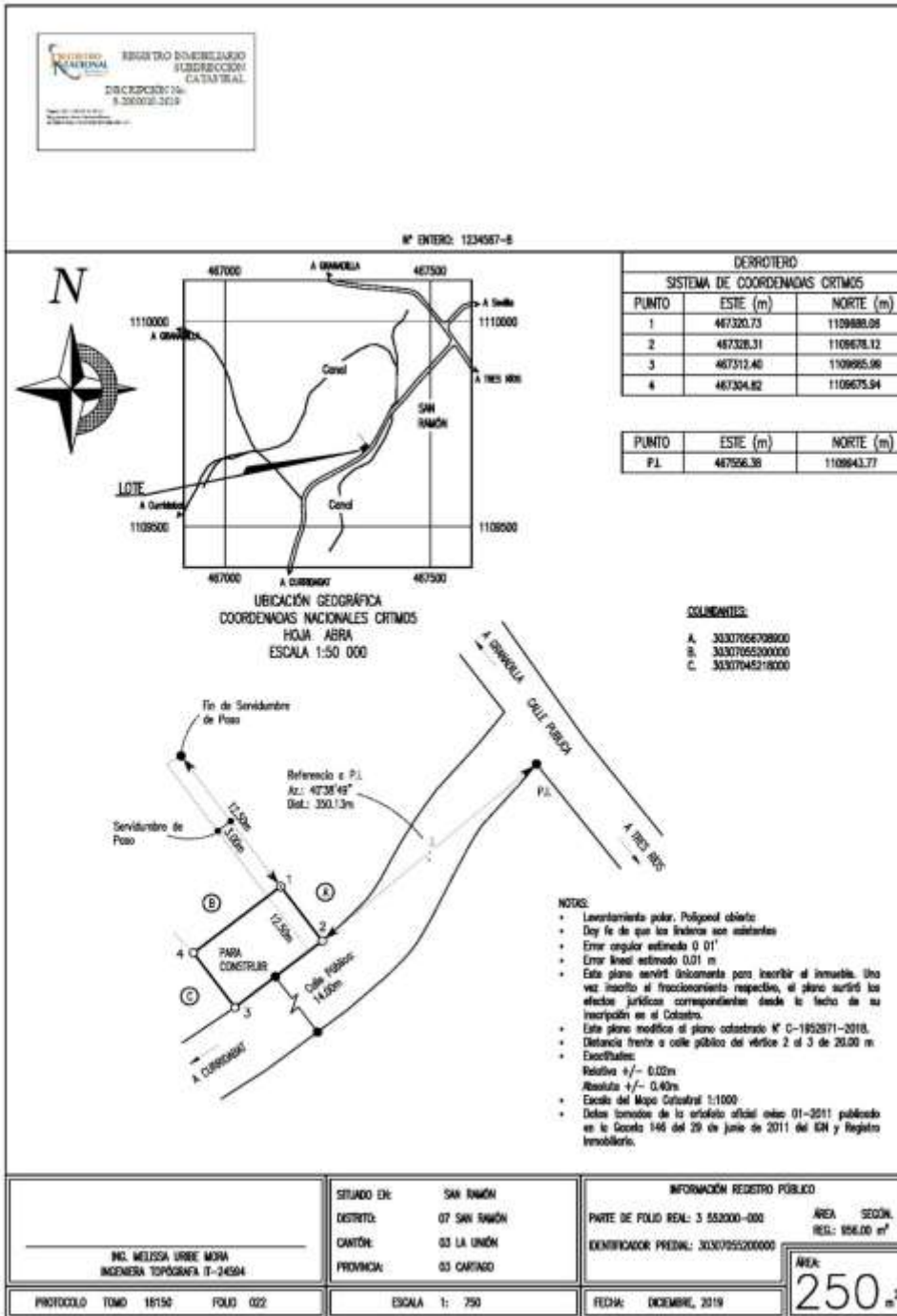
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

2/2

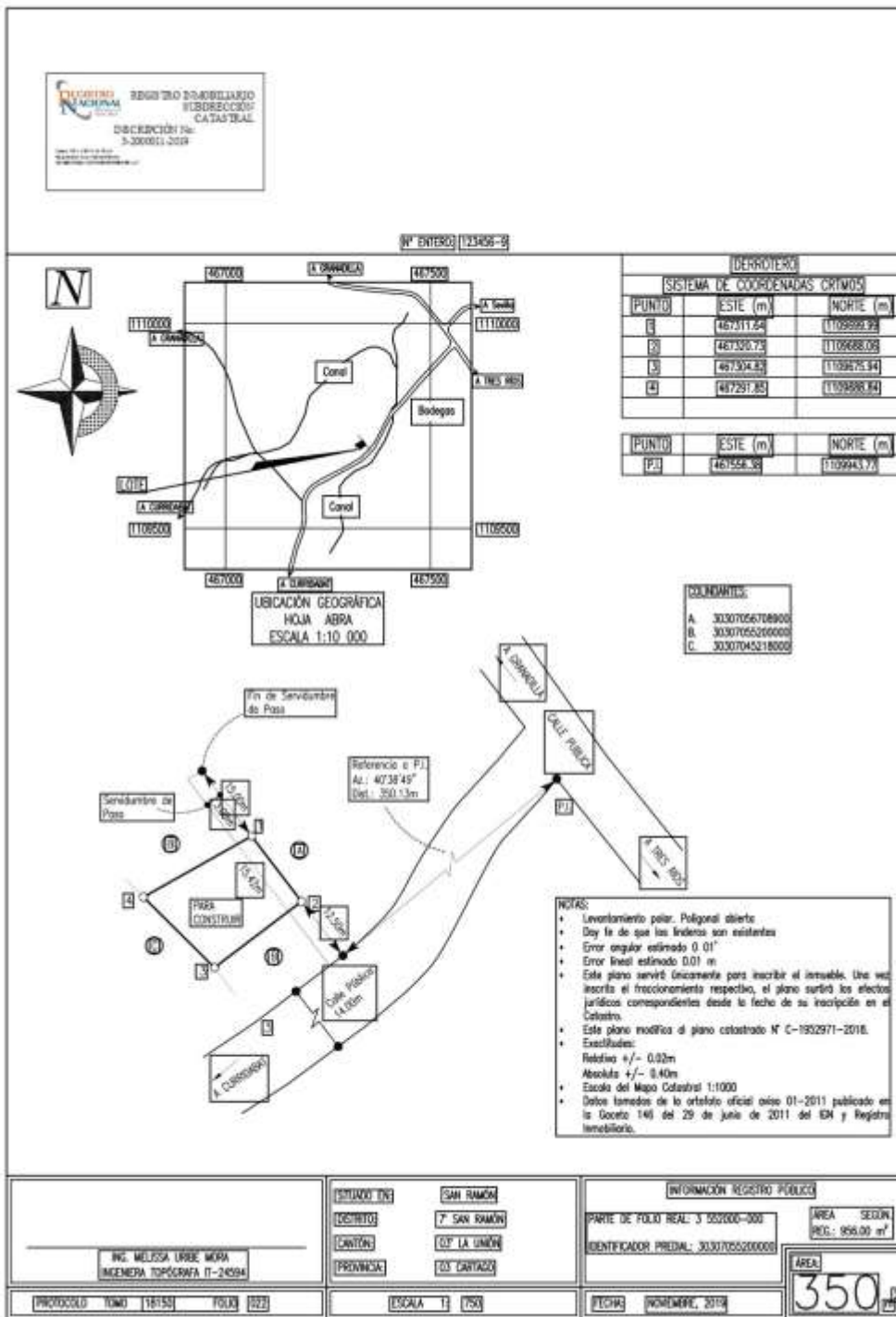
(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



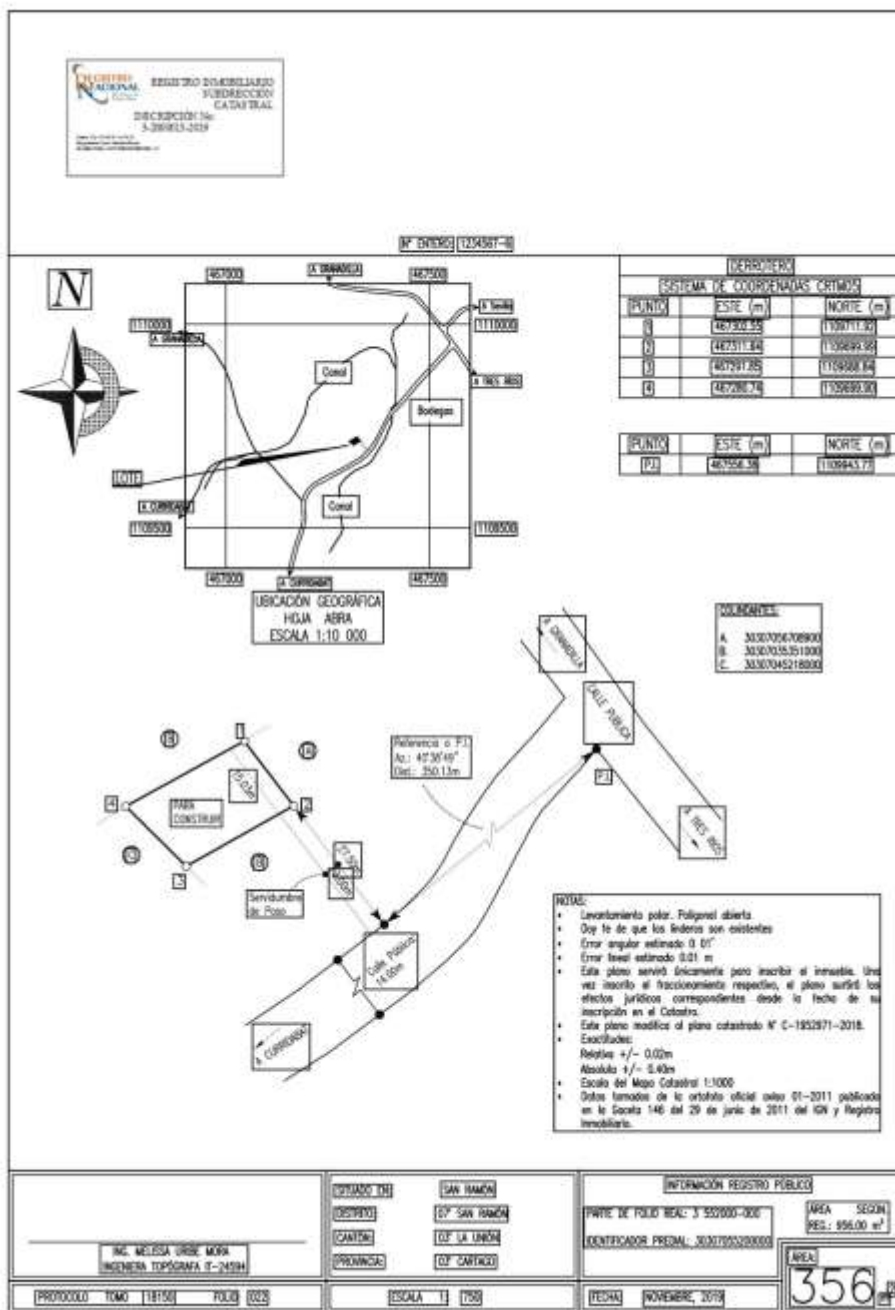
(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN
SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTÓN DE LA UNIÓN
CERTIFICA

Que según el registro que lleva el Departamento de Valoración de la Municipalidad de La Unión, que en los archivos de la Institución aparece la Finca # 552000-000 con un valor Declarado sobre Bienes Inmuebles del año 2019 por concepto de terreno de 32,500,000.00 (treinta y dos millones quinientos mil). A nombre de MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA, cedula de identidad 1-0489-0475.

Esta finca se encuentra ubicada en el DISTRITO 7-SAN RAMON CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.

De la misma manera se certifica que no registra deudas pendiente por el pago de impuestos municipales, recolección de basura.

Dada en la ciudad de La Unión, a solicitud de MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA, para realizar tramites personales, a los 04 días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.

Hago Constar que los derechos y Timbres de los correspondientes al presente documento se pagaron mediante entero N 30458941-1

Secretaria Municipal
Municipalidad de La Unión.

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCIÓN DE VISADO

Visado número V00132-2019

Fecha de solicitud 20/10/2019 00:00:00

Fecha de Resolución 21/11/2019 13:34:38

Cédula Solicitante 0104890475

Nombre Solicitante MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA

Plano

C-2000010-2019

****ESTA SOLICITUD ESTA APROBADA****

Observaciones:

Coordinador de planificación y
Control Constructivo

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCIÓN DE VISADO

Visado número V00133-2019

Fecha de solicitud 20/10/2019 00:00:00

Fecha de Resolución 21/11/2019 13:44:38

Cédula Solicitante 0104890475

Nombre Solicitante MARIÓ ALBERTO CASTRO ARAYA

Plano

C-2000011-2019

****ESTA SOLICITUD ESTA APROBADA****

Observaciones:

Coordinador de planificación y
Control Constructivo

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)



MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCIÓN DE VISADO

Visado número V00140-2019

Fecha de solicitud 20/10/2019 00:00:00

Fecha de Resolución 04/12/2019 13:44:38

Cédula Solicitante 0104890475

Nombre Solicitante MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA

Plano

C-2000013-2019

****ESTA SOLICITUD ESTA APROBADA****

Observaciones:

Coordinador de planificación y
Control Constructivo

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Una vez se realizan los actos pre escriturario, se procede a la confección de la escritura para proceder a leerse a los comparecientes y aclara dudas que puedan tener las partes:

NUMERO UNO – UNO: Ante mí, **LAURA ALFARO DI BELLA**, Notaria Pública, con oficina abierta en Grecia, Alajuela, setenta y cinco metros este de la Iglesia Las Mercedes, comparecen: **MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA**, con cédula de identidad número uno – cero cuatrocientos ochenta y nueve – cero cuatrocientos setenta y cinco, divorciado una vez, empresario, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul y **VÍCTOR MANUEL CASTRO MATAMOROS**, con cédula de identidad número dos – trescientos veinticinco – ciento cuarenta y nueve, casado una vez, ebanista, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul, **Y DICEN:** Que **MARIO ALBERTO** es dueño de una finca inscrita en el Registro Nacional, de la Provincia de Cartago, matrícula número **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL – CERO CERO CERO**; que es de naturaleza: Terreno Solar para construir, situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, que linda al NORTE: con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al SUR: Calle pública con un frente a ella de veinte metros, al ESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y al OESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide: novecientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta al plano catastrado: C – un millón novecientos cincuenta y dos mil novecientos setenta y uno - dos mil dieciocho. Continua manifestando MARIO ALBERTO que divide materialmente la finca en tres lotes que se describen de la siguiente manera: **LOTE PRIMERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres, La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE con Identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero cero, al SUR con calle pública con un frente a ella de veinte metros, y al ESTE con identificador predial tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero, y al OESTE con el identificador predial tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide doscientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al

plano catastrado número C – dos millones diez - dos mil diecinueve. **LOTE SEGUNDO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cuarenta y dos metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero, mide trescientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones once - dos mil diecinueve, **LOTE TERCERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cero tres metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones trece - dos mil diecinueve. Continua manifestando **MARIO ALBERTO** que constituyen en favor y en contra de los tres lotes en este acto divididos una **servidumbre de paso a pie** y en cualquier tipo de vehículo, que se inicia en el extremo norte del lote tres, pasando por al frente del lote dos y el extremo derecho del lote uno hasta salir a la calle pública con un rumbo noroeste a suroeste, con ancho de tres metros y una distancia de cuarenta y dos punto cincuenta metros. Una **servidumbre de líneas eléctricas, telefónicas y de televisión**, colocados en la orilla derecha de la servidumbre de paso, las cuales podrán ser aéreas o enterradas por dicha margen, sin importar cuantas líneas sean necesarias para alimentar a los lotes, de la misma manera se podrán incluir las luminarias que se requieran para la iluminación de la calle o de la servidumbre de paso. Una **servidumbre de acueducto** la cual corren por el mismo margen de la servidumbre eléctrica y deberán ser enterradas a una profundidad razonable para que la misma no sea quebrada por la circulación de vehículos. Todas las servidumbres tienen el mismo rumbo y longitud de la servidumbre de paso. Una **servidumbre de aguas pluviales** que corre por el mismo margen de la

eléctrica, la cual deberá ser alcantarillada. Todas las servidumbres anteriormente descritas tendrán el mismo rumbo que la servidumbre de paso. Se estima la constitución de cada servidumbre en la suma de un colón. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO**, que el lote uno y el tres los divide en cabeza propia soportando el gravamen hipotecario que indica el Registro Nacional, y el lote dos se lo dona a **VÍCTOR MANUEL**, quien acepta, libre de gravámenes judiciales y con el gravamen hipotecario inscrito al tomo dos mil diez – ciento noventa y seis mil doscientos cincuenta y nueve – cero uno – cero cero doce - cero cero uno, y con la limitación a la libre disposición por diez años que establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil, de manera que no podrá venderlo ni donarlo por el plazo indicado a partir del cinco de diciembre de dos mil diecinueve. Se estima tanto la división de las fincas la primera en la suma de ocho millones cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos cincuenta y tres colones con noventa y siete céntimos y la segunda en la suma de doce millones ciento dos mil quinientos ocho colones con treinta y seis céntimos, se estima la donación en la suma de once millones ochocientos noventa y ocho mil quinientos treinta y tres colones con cincuenta céntimos para efectos fiscales. La suscrita notaria da fe que los lotes divididos se ajustan a la topografía del terreno así como de su área aquí indicada, con vista de los planos catastrados visados por la Municipalidad de La Unión bajo el número V cero cero ciento treinta y dos – dos, V cero cero ciento treinta y tres - dos mil diecinueve, ambos de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, y con vista del visado V cero cero ciento cuarenta - dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, todos confeccionado por el Ingeniero Topógrafo Melissa Uribe Mora, carné número IT-veinticuatro mil quinientos noventa y cuatro, y que se encuentra debidamente catastrado bajo los planos número tres – dos millones diez - dos mil diecinueve y tres – doscientos mil once – dos mil diecinueve de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecinueve. Y el plano número tres – dos millones trece – dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve. Y que los lotes se ajustan en todo a los planos indicados. La Suscrita notaria hace constar que las partes le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas que corresponde a los visados municipales y a los planos catastrados, y que los mismo fueron debidamente agregados al archivo de referencias, de la misma manera hago constar que he tenido a la vista las cédulas de identidad de los comparecientes, el estudio registral de la propiedad, el estudio del registro civil de los comparecientes, y que de la misma manera dichos documentos agregan al archivo de referencias respectivo. Expido un primer testimonio. Leí lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y

firmamos en la ciudad de Grecia, al ser trece horas veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil diecinueve.

Leída la escritura a las partes me confirma que es lo que desean realizar por lo que se imprime en el protocolo la escritura leída a las partes, se aprueba la escritura, con la firma de las partes y se autoriza por mi parte, estampado mi firma en ella. Y se copia los folios para el archivo de copias de instrumentos públicos.



NO.002

NO. 4 903 019 B4

24 5 16 1 7:0 19:

PROTOCOLO

1 **NUMERO UNO – UNO:** Ante mí, **LAURA ALFARO DI BELLA**, Notaria Pública, con
2 oficina abierta en Grecia, Alajuela, setenta y cinco metros este de la Iglesia Las Mercedes,
3 comparecen: **MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA**, con cédula de identidad número uno –
4 cero cuatrocientos ochenta y nueve – cero cuatrocientos setenta y cinco, divorciado una vez,
5 empresario, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros
6 este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul y **VÍCTOR MANUEL**
7 **CASTRO MATAMOROS**, con cédula de identidad número dos – trescientos veinticinco –
8 ciento cuarenta y nueve, casado una vez, ebanista, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión,
9 Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul,
10 **Y DICEN:** Que **MARIO ALBERTO** es dueño de una finca inscrita en el Registro Nacional,
11 de la Provincia de Cartago, matrícula número **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL –**
12 **CERO CERO CERO:** que es de naturaleza: Terreno Solar para construir, situada en el distrito
13 siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, que linda al NORTE: con el
14 identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero
15 cero, al SUR: Calle pública con un frente a ella de veinte metros, al ESTE: con identificador
16 predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y al
17 OESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno
18 ocho cero cero cero, mide: novecientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta al plano
19 catastrado: C – un millón novecientos cincuenta y dos mil novecientos setenta y uno - dos mil
20 dieciocho. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO** que divide materialmente la finca en tres
21 lotes que se describen de la siguiente manera: **LOTE PRIMERO:** situada en el distrito siete
22 San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno de para
23 construir, linda al NORTE con Identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco
24 cinco dos cero cero cero cero, al SUR con calle pública con un frente a ella de veinte metros,
25 y al ESTE con identificador predial tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve
26 cero cero, y al OESTE con el identificador predial tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos
27 uno ocho cero cero cero, mide doscientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al
28 plano catastrado número C – dos millones diez - dos mil diecinueve. **LOTE SEGUNDO:**
29 situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago,
30 naturaleza: terreno de para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres

1 cerosiete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al SUR con identificador predial número
2 tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al ESTE con el identificador
3 predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con
4 servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cuarenta y dos metros y al OESTE con
5 identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero
6 cero, mide trescientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número
7 C – dos millones once - dos mil diecinueve, **LOTE TERCERO:** situada en el distrito siete San
8 Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno de para construir,
9 linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco
10 uno cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres
11 cinco tres cinco uno cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres
12 cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente
13 a ella de quince punto cero tres metros y al OESTE con identificador predial número tres cero
14 tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta y seis
15 metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones trece - dos
16 mil diecinueve. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO** que constituyen en favor y en
17 contra de los tres lotes en este acto divididos una **servidumbre de paso a pie** y en cualquier tipo
18 de vehículo, que se inicia en el extremo norte del lote tres, pasando por al frente del lote dos y el
19 extremo derecho del lote uno hasta salir a la calle pública con un rumbo noroeste a suroeste, con
20 ancho de tres metros y una distancia de cuarenta y dos punto cincuenta metros. Una **servidumbre**
21 **de líneas eléctricas, telefónicas y de televisión,** colocados en el orilla derecha de la servidumbre
22 de paso, las cuales podrán ser aéreas o enterradas por dicha margen, sin importar cuantas líneas
23 sean necesarias para alimentar a las los lotes, de la misma manera se podrán incluir las luminarias
24 que se requieran para la iluminación de la calle o de la servidumbre de paso. Una **servidumbre**
25 **de acueducto** la cual corren por el mismo margen de la servidumbre eléctrica y deberán ser
26 enterradas a una profundidad razonable para que la misma no sea quebrada por la circulación de
27 vehículos. Todas las servidumbres tienen el mismo rumbo y longitud de la servidumbre de paso.
28 Una **servidumbre de aguas pluviales** que corre por el mismo margen de la eléctrica, la cual
29 deberá ser alcantarillada. Todas las servidumbres anteriormente descritas tendrán el mismo
30 rumbo que la servidumbre de paso. Se estima la constitución de cada servidumbre en la suma de



NO.002

NO. 4 903 019 B4

24 5 16 1 7:0 19:

PROTOCOLO

un colón. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO**, que el lote uno y el tres los divide en

1 cabeza propia soportando el gravamen hipotecario que indica el Registro Nacional, y el lote tres
2 se lo dona a **VÍCTOR MANUEL**, quien acepta, libre de gravámenes judiciales y con el
3 gravamen hipotecario inscrito al tomo dos mil diez - ciento noventa y seis mil doscientos
4 cincuenta y nueve - cero uno - cero cero doce - cero cero uno, y con la limitación a la libre
5 disposición por diez años que establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil,
6 de manera que no podrá venderlo ni donarlo por un plazo indicado a partir del cinco de diciembre
7 de dos mil diecinueve. Se estima tanto la división de las fincas la primera en la suma de ocho
8 millones cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos cincuenta y tres colones con noventa y
9 siete céntimos y la segunda en la suma de doce millones ciento dos mil quinientos ocho colones
10 con treinta y seis céntimos, se estima la donación en la suma de once millones ochocientos
11 noventa y ocho mil quinientos treinta y tres colones con cincuenta céntimos para efectos fiscales.
12 La suscrita notaria da fe que los lotes divididos se ajustan a la topografía del terreno así como
13 de su área aquí indicada, con vista de los planos catastrados visados por la Municipalidad de La
14 Unión bajo el número V cero cero ciento treinta y dos - dos, V cero cero ciento treinta y tres -
15 dos mil diecinueve, ambos de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, y con vista del
16 visado V cero cero ciento cuarenta - dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos
17 mil diecinueve, todos confeccionado por el Ingeniero Topógrafo Melissa Uribe Mora, carné
18 número IT-veinticuatro mil quinientos noventa y cuatro, y que se encuentra debidamente
19 catastrado bajo los planos número tres - dos millones diez - dos mil diecinueve y tres -
20 doscientos mil once - dos mil diecinueve de fecha veintitrés de noviembre de dos mil
21 diecinueve. Y el plano número tres - dos millones trece - dos mil diecinueve, de fecha cuatro
22 de diciembre de dos mil diecinueve. Y que los lotes se ajustan en todo a los planos indicados.
23 La Suscrita notaria hace constar que las partes le han presentado los documentos que sirven
24 como prueba para daciones de fe específicas que corresponde a los visados municipales y a los
25 planos catastrados, y que los mismo fueron debidamente agregados al archivo de referencias, de
26 la misma manera hago constar que he tenido a la vista las cédulas de identidad de los
27 comparecientes, el estudio registral de la propiedad, el estudio del registro civil de los
28 comparecientes, y que de la misma manera dichos documentos agregan al archivo de referencias
29 respectivo. Expido un primer testimonio. Leí lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y
30



NO.002

NO. 4 903 019 B4

24 5 1 5 1 1 7 1 0 1 9 1 2

PROTOCOLO

firmamos en la ciudad de Grecia, al ser trece horas veinte minutos del día siete de diciembre del

1	dos mil diecinueve.
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

[Handwritten signatures]

Una vez firmada la escritura se procede al cobro de timbres de derechos de registro y de honorarios y a la confección de la debida factura.



Laura Alfaro Di Bella
 Abogada
 Bufete ABL | Abogados y Notarios
 Teléfono: 2494-2022 | Fax: 2494-0730 | Celular:
 9963-0164
 Correo: laura.alfarodibella@gmail.com

Emisor: LAURA ALFARO DI BELLA
 Número de Identificador: 2-0645-0292
 Teléfono: 89800164
 Correo electrónico: laura.alfarodibella@gmail.com
 Provincia: Alajuela
 Cantón: GRECIA
 Distrito: GRECIA
 Otras señas: Grecia Centro, Alajuela, setenta y cinco metros este de la Iglesia Las Mercedes.

Factura Electrónica N°00100001010000000049
 Clave: 506091219000206450292001000010100000004911196667

Tipo de Cambio: 572.22
 Fecha de emisión: 10-12-2019 13:30:34
 Fecha de vencimiento: 10-12-2019
 Plazo:

**Receptor :MARIO ALBERTO
 CASTRO ARAYA**

N° Identificador: 1-0469-0475
 Teléfono: 25895555
 Correo electrónico: fe@managercr.com
 Dirección: La Unión de Cartago

Ver. 4.3

Detalle Factura Electrónica

Cód.	Cant.	Unids	Prod./Serv.	Precio venta	% Desc.	Prec. unid.	Total
131218	1.00	Sp	Servicios Profesionales 001	651990.28	0.00%	651990.28	651990.28

[X] = Producto Gravado	Subtotal:	e651990.28
Móneda: Colones	Descuento:	e0.00
C.V: Contado	Neto:	e651990.28
M.P: Efectivo	Otros Cargos:	e0.00
	IVA:	e84758.73
	Total Factura Electrónica:	e736749.01

Descripción:

Balance

Fecha	Detalle	Monto
-------	---------	-------

Autorizado mediante la Resolución DGT-R-033-2019
 publicada en la Gaceta, Alcance N. 147 del 27 de Junio de 2019
 Versión del documento electrónico 4.3

Generada por facturacion.co.cr

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Se procede a la confección de las tasaciones y al pago de las mismas:

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

*HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____ SAN JOSÉ, FECHA _____
FIRMA _____, CÉDULA _____*

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
262037260	7,656.30	1,643.70	7,656.30

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916998-5	BIENESINMUBLES SEGREGACION	LOTE CABEZ	001-01	7,656.30	7,656.30

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____ SAN JOSÉ, FECHA _____ FIRMA _____, CÉDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	280,402.53	1,643.70	280,402.53

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916910-5	BIENES INMUEBLES	DONACIÓN DE FINCA	001-01	280,402.53	280,402.53

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____, SAN JOSÉ, FECHA _____ FIRMA _____, CÉDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	7,656.30	1,643.70	7,656.30

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916999-5	BIENESINMUBLES	SEGREGACION LOTE CABEZ	001-01	7,656.30	7,656.30

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____, SAN JOSÉ, FECHA _____ FIRMA _____, CEDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	2,274.80	1,643.70	2,274.80

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916911-5	BIENES INMUEBLES	ACTO O CONTRATO	INESTIMA001-01	2,274.80	2,274.80

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGÓ CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____, SAN JOSÉ, FECHA _____
FIRMA _____, CEDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	1,901.15	1,643.70	1,901.15

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916975-5	BIENESINMUBLES	SERVIDUMBRE (DE PASO,	001-01	1,901.15	1,901.15

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO
SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____, SAN JOSÉ, FECHA _____
FIRMA _____, CÉDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	1,901.15	1,643.70	1,901.15

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916978-5	BIENESINMUBLES	SERVIDUMBRE (DE PASO,	001-01	1,901.15	1,901.15

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____ SAN JOSÉ, FECHA _____ FIRMA _____, CÉDULA _____

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	1,901.15	1,643.70	1,901.15

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916958-5	BIENESINMUBLES SERVIDUMBRE (DE PASO,		001-01	1,901.15	1,901.15

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

10/12/2019

Tasación electrónica

Pago de Tasación

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. _____ SAN JOSÉ, FECHA _____
FIRMA _____, CÉDULA _____"

Cuenta: CR38015202001042755430 Colones
Dueño: ALFARO DI BELLA LAURA
Monto del débito: 7,656.30 Colones

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
362037280	1,901.15	1,643.70	1,901.15

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
34916568-5	BIENESINMUBLES SERVIDUMBRE (DE PASO,		001-01	1,901.15	1,901.15

BCR 10/12/2019 15:11:13

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Se procede a la Inscripción como notario ante el Registro Nacional ya que se utilizará la inscripción de la escritura por este medio que más novedoso en la presentación de documentos

5/12/2019 Registro del Notario

Registro del Notario

[Ayuda](#)

Notario: LAURA ALFARO DI BELLA Fecha: 10/12/2019 10:00:43

Nombre LAURA	Primer Apellido ALFARO
Segundo Apellido DI BELLA	Número de Carné 22088
Tipo Identificación Cédula de Identidad	Número Identificación 0205820707
Correo Electrónico ALDYALFARODIBELLA@GMAIL.COM	Número de Teléfono 8980-0164

Términos y Condiciones de Uso del Servicio de Ventanilla Digital

Previo a la utilización del servicio de Ventanilla Digital se debe leer ["Las Especificaciones técnicas y condiciones de uso de la plataforma "Ventanilla Digital"](#)

He leído y acepto los Términos y Condiciones de Uso del Servicio de Ventanilla Digital

[Registrarme](#)

Servicio de Ventanilla Digital Versión 1.6.17
Registro Nacional de Costa Rica © Todos los Derechos Reservados. 2019.

Chat Disponible

<https://www.epdigital.com/VentanillaDigital/html/pagina/registro/Notario.shtml> 12

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Luego se procede a la confección del testimonio a autorizarlo por medio de la firma digital.

MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA,

Divide su finca en cabeza propia y dona lote a

MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA,

Impone limitaciones a la libre disposición y constituye servidumbres.

.....

NUMERO UNO – UNO: Ante mí, **LAURA ALFARO DI BELLA**, Notaria Pública, con oficina abierta en Grecia, Alajuela, setenta y cinco metros este de la Iglesia Las Mercedes, comparecen: **MARIO ALBERTO CASTRO ARAYA**, con cédula de identidad número uno – cero cuatrocientos ochenta y nueve – cero cuatrocientos setenta y cinco, divorciado una vez, empresario, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul y **VÍCTOR MANUEL CASTRO MATAMOROS**, con cédula de identidad número dos – trescientos veinticinco – ciento cuarenta y nueve, casado una vez, ebanista, vecino de San Ramón de Tres Ríos, La Unión, Cartago, ciento cincuenta metros este de la Iglesia Católica frente a la panadería, casa color azul, **Y DICEN:** Que **MARIO ALBERTO** es dueño de una finca inscrita en el Registro Nacional, de la Provincia de Cartago, matrícula número **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL – CERO CERO CERO**; que es de naturaleza: Terreno Solar para construir, situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, que linda al NORTE: con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al SUR: Calle pública con un frente a ella de veinte metros, al ESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y al OESTE: con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide: novecientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta al plano catastrado: C – un millón novecientos cincuenta y dos mil novecientos setenta y uno - dos mil dieciocho. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO** que divide materialmente la finca en tres lotes que se describen de la siguiente manera: **LOTE PRIMERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres, La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE con Identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos

ceros, al SUR con calle pública con un frente a ella de veinte metros, y al ESTE con identificador predial tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero, y al OESTE con el identificador predial tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide doscientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones diez - dos mil diecinueve. **LOTE SEGUNDO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco cinco dos cero cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cuarenta y dos metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones once - dos mil diecinueve, **LOTE TERCERO:** situada en el distrito siete San Ramón, Cantón tres La Unión de la Provincia de Cartago, naturaleza: terreno para construir, linda al NORTE identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al SUR con identificador predial número tres cero tres cero siete cero tres cinco tres cinco uno cero cero cero, al ESTE con el identificador predial número tres cero tres cero siete cero cinco seis siete cero ocho nueve cero cero y con servidumbre de paso con un frente a ella de quince punto cero tres metros y al OESTE con identificador predial número tres cero tres cero siete cero cuatro cinco dos uno ocho cero cero cero, mide trescientos cincuenta y seis metros cuadrados, y se ajusta en todo al plano catastrado número C – dos millones trece - dos mil diecinueve. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO** que constituyen en favor y en contra de los tres lotes en este acto divididos una **servidumbre de paso a pie** y en cualquier tipo de vehículo, que se inicia en el extremo norte del lote tres, pasando por el frente del lote dos y el extremo derecho del lote uno hasta salir a la calle pública con un rumbo noroeste a suroeste, con ancho de tres metros y una distancia de cuarenta y dos punto cincuenta metros. Una **servidumbre de líneas eléctricas, telefónicas y de televisión**, colocados en la orilla derecha de la servidumbre de paso, las cuales podrán ser aéreas o enterradas por dicha margen, sin importar cuantas líneas sean

necesarias para alimentar a los lotes, de la misma manera se podrán incluir las luminarias que se requieran para la iluminación de la calle o de la servidumbre de paso. Una **servidumbre de acueducto** la cual corren por el mismo margen de la servidumbre eléctrica y deberán ser enterradas a una profundidad razonable para que la misma no sea quebrada por la circulación de vehículos. Todas las servidumbres tienen el mismo rumbo y longitud de la servidumbre de paso. Una **servidumbre de aguas pluviales** que corre por el mismo margen de la eléctrica, la cual deberá ser alcantarillada. Todas las servidumbres anteriormente descritas tendrán el mismo rumbo que la servidumbre de paso. Se estima la constitución de cada servidumbre en la suma de un colón. Continúa manifestando **MARIO ALBERTO**, que el lote uno y el tres los divide en cabeza propia soportando el gravamen hipotecario que indica el Registro Nacional, y el lote dos se lo dona a **VÍCTOR MANUEL**, quien acepta, libre de gravámenes judiciales y con el gravamen hipotecario inscrito al tomo dos mil diez – ciento noventa y seis mil doscientos cincuenta y nueve – cero uno – cero cero doce - cero cero uno, y con la limitación a la libre disposición por diez años que establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil, de manera que no podrá venderlo ni donarlo por el plazo indicado a partir del cinco de diciembre de dos mil diecinueve. Se estima tanto la división de las fincas la primera en la suma de ocho millones cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos cincuenta y tres colones con noventa y siete céntimos y la segunda en la suma de doce millones ciento dos mil quinientos ocho colones con treinta y seis céntimos, se estima la donación en la suma de once millones ochocientos noventa y ocho mil quinientos treinta y tres colones con cincuenta céntimos para efectos fiscales. La suscrita notaría da fe que los lotes divididos se ajustan a la topografía del terreno así como de su área aquí indicada, con vista de los planos catastrados visados por la Municipalidad de La Unión bajo el número V cero cero ciento treinta y dos – dos, V cero cero ciento treinta y tres - dos mil diecinueve, ambos de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, y con vista del visado V cero cero ciento cuarenta - dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, todos confeccionado por el Ingeniero Topógrafo Melissa Uribe Mora, carné número IT-veinticuatro mil quinientos noventa y cuatro, y que se encuentra debidamente catastrado bajo los planos número tres – dos millones diez - dos mil diecinueve y tres – doscientos mil once – dos mil diecinueve de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecinueve. Y el plano número tres – dos millones trece – dos mil diecinueve, de fecha cuatro de diciembre de dos

mil diecinueve. Y que los lotes se ajustan en todo a los planos indicados. Expido un primer testimonio. Lef lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Grecia, al ser trece horas veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil diecinueve.....Firma Ilegible.....Firma Ilegible.....Firma Ilegible.....LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO VISIBLE AL FOLIO DIECINUEVE FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME. LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO PARA EL ADQUIRENTE EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

LAURA ALFARO Firmado digitalmente por
DI BELLA (FIRMA) LAURA ALFARO DI BELLA
(FIRMA) Fecha: 2019.12.10
14:21:41 -06'00'

La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes a la presente escritura se pagaron mediante los enteros bancarios número tres cuatro nueve uno seis nueve nueve ocho - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve uno cero - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve nueve nueve - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve uno uno - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve siete cinco - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve siete ocho - cinco, tres cuatro nueve uno seis nueve cinco ocho - cinco, tres cuatro nueve uno seis cinco seis ocho - cinco. Grecia, al ser dieciséis horas cuarenta minutos del día siete de diciembre del dos mil diecinueve.

Se realiza la respectiva presentación ante el Registro Nacional.

2/12/2019

Documentos de Primer Ingreso



Proceso correcto!!

Detalle: Documento presentado bajo el Tomo: 2019 Asiento:
733352

Aceptar

Chat Disponible

<https://www.mpdigital.com/VentanaDigital/xfm/pagina/ingresoDocumento.xhtml>

1/1

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Se espera la inscripción del documento la cual envía por correo electrónico el Registro Nacional (se aporta ejemplo).



(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

Se realiza el debido índice de la escritura el cual será debidamente enviado al Archivo Notarial.



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. LAURA ALFARO DE BELLA
CARNÉ # 23118
PRIMERA QUINCENA DE DICIEMBRE DEL 2019
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA

Tipo: **Principal**

Presentado: **15/12/2019 12:41**

Toma	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Constarlo
1	888	888	888	10/12/2019	12:39	División notarial de Fincas, Reservas de Fincas, Verificación y/o Tercer Depósito y constitución de servidumbre	MARCE ALBERTO CASTRO ARAYA y JUDITH MARQUEZ CASTRO MATANORDE	-----
<p>Nota: **** Última Línea ****</p>								

(El documento adjunto fue modificado para fines didácticos, no constituye un documento público)

5 REFERENCIAS:

Circular Administrativa Dg1-0016-2019. Registro Nacional de Costa Rica. Recuperado de https://www.imprentanacional.go.cr/pub/2019/11/13/ALCA253_13_11_2019.pdf.

Circular RIM-025-2012. Registro Nacional Costa Rica. Recuperado https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/25-12.pdf.

Circular RIM-CT-0228-2014. Registro Nacional Costa Rica. Recuperado https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/228-2014.pdf.

Código Civil. de Costa Rica Ley No.63. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1887). Recuperado: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Código De Comercio. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1964). Recuperado http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC.

Código Notarial. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1998). Recuperado. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Decreto Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado 41457 –JP. Poder Ejecutivo de Costa Rica. Recuperado http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=70281&nValor3=0&strTipM=TC. Artículos 74, 76.

Dictamen 189 (2009). Procuraduría General de la República. Recuperado http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=15950&strTipM=T

Fonseca A. (2013). TESIS FINAL DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO “Las limitaciones privadas a la libre disposición de los bienes inmuebles, como resultado del traspaso a título gratuito de la propiedad: Artículo 292 del Código Civil”. Universidad de Costa Rica. Costa Rica. 50-51.

Guía De Calificación Bienes Inmuebles. Registro Nacional Costa Rica. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf.

Ley De Certificados, Firmas Digitales Y Documentos Electrónicos Y Su Reglamento. Asamblea Legislativa (2005). Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=55666&nValor3=60993&strTipM=FN.

Ley De Planificación Urbana. La Asamblea Legislativa de Costa Rica (1968). Recuperado http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC.

Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense. Dirección Nacional de Notariado. Recuperado: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC.

Lista De Usos Permitidos. Municipalidad de la Unión. Recuperado https://launion.go.cr/images/Usos_propuestos_para_nuevo_Plan_Regulador.pdf.

Mapa De Zonificación De La Unión. Municipalidad de La Unión. Recuperado de <https://launion.go.cr/images/images1/Mapa%20de%20Zonificaci%C3%B3n%20La%20Uni%C3%B3n,%20Plan%20Regulador.pdf>

Meza A. Ulate E.(1999). Los Derechos Reales en la Jurisprudencia Costarricense Tomo II. Derechos Reales. 203, 325.

Reglamento De La Ley De Catastro. Poder Ejecutivo de Costa Rica (2008). Recuperado http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=64028&nValor3=74025&strTipM=TC.

Reglamento De Zonificación Del Cantón De La Unión. Municipalidad de La Unión.
Recuperado
<https://launion.go.cr/images/REGLAMENTO%20DE%20ZONIFICACION%20PLAN%20REGULADOR.pdf>.

Reglamento Del Registro Público. Poder Ejecutivo de Costa Rica (1998). Recuperado
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371.

Reglamento Para El Control Nacional De Fraccionamientos Y Urbanizaciones. Poder Ejecutivo
Costa Rica (2009). Recuperado
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50877&nValor3=79277&strTipM=TC.

Solano P. (setiembre 2014). Revista Judicial, Costa Rica, N° 113. Reposición de títulos valores.
172-175.

6 APÉNDICES

6.1 DECLARACIÓN JURADA

Yo, LAURA ALFARO DI BELLA, mayor de edad, portador (a) de la cédula de identidad número dos – cero seiscientos cuarenta y cinco - cero doscientos noventa y dos, debidamente apercibido (a) y entendido (a) de las penas y consecuencias con que las leyes costarricenses y tratados internacionales castigan el delito de perjurio, bajo la fe del juramento que rindo ante quienes se constituyen en el Tribunal Calificador de mi trabajo de investigación en la modalidad de Proyecto, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral en la Carrera de Derecho, declaro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL RESOLUCIÓN DE CASO número de caso tres es una obra original e inédita que ha respetado todo lo preceptuado por las leyes penales de Costa Rica, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; Artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que pueda considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los trece días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.



Laura Alfaro Di Bella
206450292

6.2 Circular RIM-025-2012

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, Dirección de Servicios Registrales.

Asunto: Adición y modificación a circular RIM-19-2012

Fecha: 04 de diciembre del 2012

Vo. Bo. Director



El artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que corresponde a la Dirección de este Registro emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en material catastral y registral, se adiciona la circular RIM-19-2012 en cuanto a:

1. En las segregaciones en cabeza propia: debe realizarse la distribución del valor fiscal entre la finca madre y los lotes resultantes conforme a la reglas que se indican en la circular RIM-19-2012.
2. Para el cálculo de los derechos, timbres e impuestos, cuando corresponda, se tomará como referencia en todos los casos el mayor valor resultante.
3. Se modifica el punto 6 de la circular RIM-19 -2012, para que se aplique de la siguiente manera: Cuando el valor del lote segregado –según el documento- es mayor que el valor fiscal de la finca madre, éste mayor valor se asignará al lote y al resto se le rebajará el valor fiscal que resulte de la operación aritmética con el fin de mantener el valor del metro cuadrado establecido para las zonas homogéneas por Tributación Directa. Ejemplo: La finca madre mide 1000 m², con un valor fiscal de 1 millón de colones, se segrega un lote de 100 m², realizado el cálculo se obtiene que el lote tiene un valor fiscal de 100 mil colones (un mil colones el m²). No obstante, contractualmente se fija su precio en 3 millones de colones, de manera que éste será este el precio que se

registre para el lote. En el caso de la finca madre se le restará, el resultado del cálculo, para mantener el valor del metro cuadrado. Siguiendo el ejemplo la finca madre se registrará con un valor de 900.000 colones.

4. En el caso de localizaciones de derechos, solo se procederá a actualizar el valor de la finca localizada, resultante entre el mayor valor de la estimación dada en el documento y el resultado del cálculo aritmético con base en el valor fiscal. Lo anterior en razón de que la finca madre conserva la medida y las proporciones, no modificándose el valor fiscal de la finca madre.
5. En Informaciones Posesorias, se consignará como valor fiscal a la finca resultante, la estimación dada dentro de las propias diligencias.
6. Asimismo se recuerda a los funcionarios, que para realizar los cálculos correspondientes en caso de que existan decimales deben redondear los montos al millar inmediato superior, registrándolo de esa forma.
7. En fincas que carezcan de valor fiscal, se tramitarán con el valor consignado en el documento.
8. En rectificaciones de medida en aumento o disminución, se modificará el valor fiscal conforme al valor del metro cuadrado resultante de la operación aritmética conforme a la nueva medida.

6.3 RIM-CT-0228-2014

RIM-CT-0228-2014

Curridabat, 27 de marzo de 2014



Licenciada
Kattia Salazar Villalobos
Dirección de Servicios Registrales
Registro Nacional

Estimada licenciada:

Antecede un saludo. En atención a Correo Interno remitido por la señora Laura Sánchez Marín, en fecha 05 de marzo del 2014, 08:48 horas, mediante el cual solicita el marco jurídico imperante en materia catastral; me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

I.- DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. La Subdirección Catastral al formar parte de una institución del Estado está sujeta o autorizada únicamente para emitir los actos que el ordenamiento jurídico le confiere, conforme lo dispone el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. En ese sentido, no podemos ejecutar actos que en forma expresa la ley, en el más amplio sentido, no nos autoriza.

II.- DE LA CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS CATASTRALES. El Decreto Ejecutivo No. 34331, que es Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545, entra en vigencia el 27 de setiembre del 2008, toda vez que el mismo salió publicado en la Gaceta No. 41 del 27 de febrero del 2008, y la aplicación del mismo se tenía que dar siete meses después de su publicación, conforme lo dispone el artículo 99.

Ahora bien, dentro de la normativa que contempla el citado Reglamento, se encuentra el artículo 71, norma que vino a incorporar una novedad en el ordenamiento jurídico catastral, al contemplar la figura de la inscripción provisional de los documentos, disponiendo la citada norma:

"De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;
- b. La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y
- c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.

Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva."

La norma transcrita nos permite afirmar que la caducidad en planos será aplicable a partir de varios elementos. El primero hace referencia al fin para el cual fue registrado el documento. Si estamos en presencia de planos que se registran para fraccionamientos, divisiones o reuniones de fincas, operará la caducidad, no así para planos que representen o describan fincas completas. En el caso concreto de planos que corresponden a filiales, si el mismo indica que es parte de una finca filial o para reunir dos o más fincas filiales, la Subdirección Catastral aplicará la caducidad en esos documentos. Por el contrario, si el plano se refiere a una finca filial completa, no operará la caducidad. Mismo razonamiento se aplicará a planos inscritos para concesiones en la zona marítimo terrestre.

El segundo elemento, se refiere a la fecha de inscripción. Si los planos fueron inscritos después del 27 de setiembre del 2008, se aplicarán los términos del artículo 71 citado. Planos inscritos con anterioridad a esa fecha, no se aplica caducidad y los efectos jurídicos de los documentos se mantienen hasta que se cancele su inscripción, conforme a los términos que dispone el artículo 474 del Código Civil y artículos 86 siguientes y concordantes del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545.

El tercer elemento, hace referencia a la utilización del documento en un movimiento registral antes de que el plano entre en caducidad. Si de la publicidad

registral podemos desprender que el plano ha sido utilizado para describir un asiento registral, la caducidad no operara, caso contrario el instituto de la caducidad funcionara en forma lapidaria.

De igual forma, mediante la Directriz RIM-003-2011, dictada por el máster Oscar Rodríguez Sánchez, Director del Registro Inmobiliario, en fecha 20 de octubre de 2011, y que fue publicada en la Gaceta No. 228, de 28 de noviembre de 2011, se definió que el plazo de vigencia de los planos que se registren para la localización de derechos es de tres años, a partir de su registración. Los anteriores casos se constituyen en la excepcionabilidad del artículo 71 transcrito. En los casos que opera la cancelación del asiento por lo dispuesto en el artículo 71 de cita, el Sistema de Información de Planos (SIP) publicitará en la imagen del documento nota textual que dispone: "**CANCELACIÓN, Fecha, CANCELACION AUTOMATIDA SEGÚN ART. 71 RLCN**"; y en la pantalla de Datos Generales se indicará en el estado "**CANCELADO**".

III.- DE LA CANCELACION DE ASIENTOS CATASTRALES. Amparados en el Principio citado, debemos manifestar que la cancelación de asientos catastrales encuentra sustento en el artículo 474 del Código Civil y los artículos 86 siguientes y concordantes del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, teniendo claro que se cancelarán asientos únicamente cuando la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho lo solicite, o en aquellos casos que la **Autoridad Jurisdiccional** así lo ordene. En estos casos se indicará en la imagen del plano **CANCELACION**, la fecha de la cancelación y el nombre del registrador que practicó el asiento. Al igual que en el caso anterior, se indicará en la primera pantalla en estado: **CANCELADO**.

IV.- DE LA MODIFICACION DE ASIENTOS. La modificación de asientos catastrales, es la aplicación más pura del Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, principio que exige la concatenación de asientos catastrales. De los asientos existentes en el Registro Inmobiliario, deberá resultar una **perfecta secuencia del titular del plano y de los derechos registrados**, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Tenemos entonces, que siempre que un plano se registre y modifique a otro gráficamente o en cuanto a citas, debe el profesional indicar mediante nota tal modificación, precisamente porque ese plano es coincidente gráficamente con el plano presentado. En el Sistema de Información de Planos (SIP), ese principio se manifestará al publicitar la relación de un asiento catastral con otro a través de los llamados planos "padres" y planos "hijos", entendido este término para aquellos planos que mediante nota indican tal situación, actuación que encuentra sustento en los artículos 21 y 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Aclaremos, estaremos en presencia de un plano hijo, cuando este asiento se encuentre

contenido dentro del polígono de un plano y exista una perfecta relación entre los antecedentes registrales; y será plano padre, cuando se presente una segregación de ese polígono, en cuyos casos el Sistema lo publicitará. No existirá esa "consanguinidad", cuando los documentos difieran en cuanto a la génesis de las fincas, en cuyo caso, estaríamos al frente de una sobreposición o traslape de asientos.

V.- DE LA HISTORIA DE UN ASIENTO CATASTRAL. Como corolario a este análisis debemos recalcar, que el Sistema de Información de Planos (SIP), registra y publicita todos los movimientos que han tenido los asientos catastrales, desde su constitución, modificación hasta su cancelación, siendo los mismos el reflejo de lo que dispone y tutela el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545, -Principio de Tracto Sucesivo-, es por ello que resulta impropio cercenar información del sistema, cuando la misma constituye parte del historial de un asiento catastral.

Atentamente

REGISTRO INMOBILIARIO

ORIGINAL }
FIRMADO } *Lic. Marlon Aguilar Chaves*

Lic. Marlon Aguilar Chaves
SUBDIRECTOR CATASTRAL



6.4 Guía de calificación Registral Bienes Inmuebles

ÍNDICE

	Título	Pág.
	Presentación.....	4
	Agradecimientos.....	5
I.	Compra-venta.....	6
II.	Donación.....	13
III.	Dación de fincas en pago	14
IV.	Permuta.....	14
V.	Fideicomiso.....	15
VI.	Retroventa.....	18
VII.	Rescisión o resolución de contrato.....	18
VIII.	Adjudicación en proceso sucesorio notarial.....	19
IX.	Adjudicación en cuenta partición	20
X.	Adjudicación extrajudicial	21
XI.	Remate	22
XII.	Ejecutorias	23
XIII.	Fraccionamientos.....	24
XIV.	Localización de derechos	38
XV.	Reunión de fincas	40
XVI.	Usufructo.....	41
XVII.	Rectificación de medida.....	42
XVIII.	Reserva de prioridad.....	44
XIX.	Gravámenes hipotecarios.....	45
XX.	Habitación familiar	51
XXI.	Arrendamiento Civil.....	52
XXII.	Servidumbres.....	52
XXIII.	Mandamientos judiciales.....	53
XXIV.	Procedimiento Administrativo de la Contraloría General de la República.....	55
XXV.	Limitaciones.....	56
XXVI.	Medianería.....	57
XXVII.	Información posesoria.....	57
XXVIII.	Inscripción de fincas del Estado y Expropiaciones a favor del ICE (Ley 6313).....	58
XXIX.	Instituto de Desarrollo Rural.....	60
XXX.	Renuncia de gananciales.....	65
XXXI.	Liquidación anticipada de bienes.....	66
XXXII.	Propiedad en condominio	67
XXXIII.	Cierre de Fincas.....	69
XXXIV.	Zona marítimo-terrestre.....	70
XXXV.	Contratos de pago por servicios ambientales (FONAFIFO).....	74
XXXVI.	Testimonios de escrituras	75

XXXVII	Calificaciones y recursos	76
XXXVIII	Gestión administrativa.....	78
XXXIX	Procedimientos de saneamiento de la publicidad registral.....	79
XL	Solicitud de nota de prevención.....	87
XLI	Tributos.....	89
XLII	Cuadro de defectos.....	92
XLIV	Material de consulta.....	93

PRESENTACIÓN

La efectiva tramitación de los documentos inscribibles, con vistas a su inscripción definitiva, es operativamente necesaria para poder, a su vez, obtener la seguridad jurídica del tráfico de Bienes Inmuebles, por medio de los efectos que otorga el ordenamiento jurídico a la publicidad de los asientos definitivos. Así, el artículo 1 de la Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas establece que:

...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...

Conseguir la mayor efectividad y calidad en la inscripción de los documentos, compete tanto al Registro como a los notarios y demás autoridades cuya labor esté relacionada con la expedición de documentos inscribibles. El logro de este objetivo beneficia directamente a los usuarios en particular, y a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general.

La función de asesoramiento a las partes contratantes y la función redactora de los documentos inscribibles, incumben de manera exclusiva a los notarios (artículos 34 y 87 del Código Notarial). No obstante, resulta de gran apoyo práctico advertir los parámetros generales y comúnmente requeridos al momento de la calificación de los documentos, como una guía de requisitos para los diferentes contratos susceptibles de inscripción en este Registro, lo anterior sin pretender abarcar todos los contratos susceptibles de inscripción.

Si bien este esfuerzo no sustituye el asesoramiento jurídico del notario frente a las partes, esperamos que se constituya en un aporte valioso del Registro Inmobiliario, para la agilidad y seguridad de la inscripción de los documentos.

Estamos seguros de que será de gran ayuda.

Dirección Registro Inmobiliario

Agradecimientos

La presente guía es el resultado del esfuerzo conjunto de los compañeros del Registro Inmobiliario, que año con año ayudan a mantener actualizada esta herramienta de trabajo, de utilidad tanto para los registradores, como para los notarios, dentro de la dinámica transaccional inmobiliaria.

En especial forma se debe reconocer el apoyo del Lic. Dagoberto Morales Sibaja, Director General del Registro Nacional, pues su trabajo de investigación sirvió de base para la elaboración de la presente guía.

Un agradecimiento especial al señor MSC. Jorge Enrique Alvarado Valverde por su encomiable labor en la actualización de la fundamentación jurídica de cada uno de los temas tratados. Además a los Licenciados Arturo Ortiz Castro, Orlando Solano Espinoza y Jorge Mora Cerdas por su importante aporte en la labor de edición y corrección de la presente guía.

MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director
Registro Inmobiliario

Responsable de actualización al 14 de agosto de 2014: Lic. Federico Jiménez Antillón.

- I -

COMPRA-VENTA**A. Requisitos generales**

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).
5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario, aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo (ver Circular RIM-005-2012).
7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (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 de transformación del IDA en INDER n.º 9036 (**véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo**); 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).
8. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

B. Requisitos específicos según las partes que se detallan

***Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:**

1. Persona física mayor hábil:

- a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).

- b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
 - c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- 2. Persona física menor:**
- a. El menor debe ser representado por quien ostenta su patria potestad o, en su defecto, por el tutor. Indicar nombre completo y calidades (arts. 140 y 175 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo del menor y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario deberá dar fe de la personería del representante del menor con vista de su inscripción y citar sus datos, ya sea del Registro Civil o del Registro de Personas (art. 84 del Código Notarial y art. 186 del Código de Familia).
 - d. Cuando el menor es el comprador, y el vendedor es quien ostenta la patria potestad o el tutor, este no puede aceptar la venta por el menor, sino que el menor debe ser representado por un curador especial (arts. 140, 175, 213 y 217 del Código de Familia).
 - e. Cuando el menor es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta mediante las diligencias de utilidad y necesidad (arts. 140, 147, 213 y 216 del Código de Familia).
- 3. Persona física mayor inhábil:**
- a. El inhábil debe ser representado en la venta por el curador. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 230 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo del inhábil y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario dará fe de la personería del curador con vista de su inscripción en el Registro de Personas (art. 466, inc. 1, del Código Civil; art. 232 del Código de Familia y art. 84 del Código Notarial).
 - d. Cuando el inhábil es el comprador, y el vendedor es el curador, este no puede aceptar la venta por el inhábil, sino que deberá nombrarse un curador especial (arts. 217, 240 y 241 del Código de Familia).
 - e. Cuando el inhábil es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta (arts. 216 y 241 del Código de Familia).
- 4. Sucesiones:**
- a. Debe ser representada en la venta por el albacea. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo de la sucesión y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).
 - d. Cuando la sucesión es el vendedor, el albacea requiere autorización para vender (art. 549 del Código Civil).
 - e. Cuando la sucesión es la que compra, se necesita una autorización judicial para que el albacea acepte la venta por la sucesión (arts. 548 y 1255 del Código Civil).
- 5. Sociedades:**
- a. Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).

- c. El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).
 - d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos.
 - d.2 Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil).
 - e. Toda sociedad mercantil, así como a toda sucursal de una sociedad extranjera o su representante y empresa individual de responsabilidad limitada que sea parte en un documento o se relacione con este (ver circular RIM-010-2012), deberá estar al día con el pago del impuesto establecido mediante Ley 9024 "Ley de impuesto a las personas jurídicas". Para estos efectos, el registrador deberá consultar la base de datos creada al efecto, en donde determinará si la sociedad interviniente es sujeto o no del presente impuesto (ver Circulares RIM-004-2012 y RIM-007-2012).
- Para los casos de cancelaciones de gravámenes hipotecarios o protocolizaciones de remates, en los que la sociedad acreedora hipotecaria o titular del inmueble rematado o deudora del crédito que da origen al remate, sea la que aparece como morosa, no será motivo para la consignación de defecto y procederá la inscripción del documento (ver Circular RIM-001-2013 y DGRN-006-2013).
- Nota:** Hasta tanto no se resuelva la acción de inconstitucionalidad planteada en contra del cobro del impuesto de cita, no se cancelará la presentación del documento; en cuyo caso se consignará como defecto, el hecho de que participe en el traspaso una persona jurídica que aparezca como morosa de este impuesto. No será aplicable el término de caducidad del artículo 468 del Código Civil, para los documentos en que esta morosidad sea el único defecto (ver Circular RIM-002-2013).

6. Cooperativa:

- a. Los representantes que tengan suficientes facultades a nombre de la cooperativa, serán quienes la representen en la compraventa, ya sea comprando o vendiendo, por cuanto el gerente únicamente ostenta las facultades de un apoderado general. Indicar sus nombres y calidades (art. 51 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la cooperativa, e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro Público de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 29 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
- d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización será de la asamblea general (art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
 - d.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante, quien actúa en su carácter personal, y la cooperativa, por existir intereses contrapuestos se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil y art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).

7. Asociaciones:

- a. Debe ser representada en la compraventa por el presidente cuando su poder no haya sido limitado en los estatutos, o bien, por quien ostenta la representación de la entidad con poder suficiente acorde con lo dispuesto en los estatutos. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial y arts. 7, inc. G, y 24 de la Ley de Asociaciones).

- b. Nombre completo de la asociación, e indicar su número de cédula jurídica y su domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que conste, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- d. Para vender o comprar en Costa Rica, las asociaciones residentes en el extranjero deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Asociaciones.
- e. Se requiere autorización:
 - e.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos.
 - e.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante y la asociación, se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil).
 - e.3 Cuando la asociación es para el desarrollo de la comunidad, siempre se requiere la autorización de la asamblea general, por cuanto el presidente de la junta directiva tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general (art. 22 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad).
- f. **En el caso de asociaciones de desarrollo de la comunidad**, el notario dará fe con vista del Registro Público de Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad (art. 84 del Código Notarial y art. 26 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad). En los **actos o contratos inscribibles** en este Registro (entiéndase que no solo son las compraventas) en los que participe una asociación de desarrollo de la comunidad, estarán exentos de todo tipo de tributos (tasas, impuestos o contribuciones especiales), en la parte proporcional que le corresponda (art. 37 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad; art. 2, inc. p), de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones; art. 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley de Timbre Municipal; y art. 104 del Decreto Ejecutivo 32493-J publicado el 5 de agosto de 2005) (Circular RIM-009-2014 de 18 de julio de 2014).

8. Fundaciones:

- a. Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta, ya que el presidente tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 13 de la Ley de Fundaciones y art. 1255 del Código Civil).
- b. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- c. Nombre completo de la fundación, número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización debe ser de la junta administrativa (arts. 11 y 13 de la Ley de Fundaciones).
 - d.2 Cuando la venta se realiza entre el representante, en su carácter personal, y la fundación. La autorización debe ser de la junta administrativa (art. 1263 del Código Civil y arts. 11 y 13 de la Ley de Fundaciones).

9. Municipalidad:

- a. El alcalde municipal será quien represente a la municipalidad en la compraventa, ya sea vendiendo por esta o aceptando la venta en su nombre. Indicar nombre y calidades (art. 17, inc. N, del Código Municipal y art. 83 del Código Notarial).

- b. Nombre completo de la municipalidad, e indicar el número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del alcalde municipal con vista de su nombramiento y publicación en el diario oficial La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando el precio de la venta es mayor de cinco millones de colones, se requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado.
- e. Cuando la municipalidad es la vendedora y la venta es producto del procedimiento de remate, la escritura pública deberá otorgarse ante los servicios legales de la respectiva municipalidad (del Reglamento General de Contratación Administrativa).
- f. Para comprar o vender, se requiere la autorización del concejo municipal (art. 17, incisos a y n, del Código Municipal).
- g. Los diferentes municipios, cuando deban actuar tanto como personas de derecho público como de derecho privado, **realizando contratos de COMPRA O VENTA de bienes inscritos a sus nombres**, deben respetar los principios establecidos en la Ley de Contratación Administrativa. (art. 1º y 68 de la Ley de Contratación Administrativa; y 1º y 158 de su reglamento).

Tales principios determinan tanto, qué personas se encuentran sometidas a la ley, como los procedimientos que deben utilizarse para contratar.

Según los artículos 41, 68 y 70 de la Ley de Contratación Administrativa: los procedimientos que – *según convenga al interés público* - serán utilizados son **la LICITACIÓN PÚBLICA o el REMATE**; ambos procedimientos ordinarios de carácter concursal.

La determinación de cuál de los procedimientos debe utilizarse, no es de responsabilidad registral.

- h. Los bienes inmuebles adquiridos por **COMPRA DIRECTA**, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
 - i. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran municipalidades deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se autoriza por una ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. **De todo lo anterior, y al efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público respectivo deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.**
 - j. Están exentos de los tributos respectivos, los contratos de compraventa a favor de las municipalidades (art. 20 ley 6575 y art. 2, inc. L, de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).
- 10. El Estado:**
- a. El procurador general de la República será quien represente al Estado en la compraventa, ya sea vendiendo por este o aceptando la venta a su nombre (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República). Indicar nombre y calidades (art. 83 del Código Notarial).

- b. Indicar su nombre (Estado) y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del procurador, con vista de su nombramiento y publicación en La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
- d. Si lo que se vende es un bien inmueble de dominio público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 69 de la Ley de Contratación Administrativa y art. 158 del Reglamento General de Contratación Administrativa).
- e. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran al Estado deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el Diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se autoriza por ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. De todo lo anterior, y a efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público del Estado deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.
- f. Los bienes inmuebles adquiridos por compra directa, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- g. Toda venta en la que participa el Estado, sea vendiendo o comprando, debe otorgarse ante la Notaría del Estado (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, y Decretos 14935-J del 20 de octubre de 1983 y 15371-J del 10 de abril de 1984).
- h. Exento de pago de toda clase de tributos, cuando la venta es a favor del Estado (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, reformado por el art. 179 del Código Notarial, art. 5 de la Ley 5790 y art. 2, inc. I, de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

11. Institución autónoma y ente descentralizado:

- a. Deben ser representados en la compraventa por quien tenga el poder suficiente para vender o para aceptar la venta. Indicar nombre completo y calidades (art. 83 del Código Notarial).
- b. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- c. Nombre completo de la institución o ente descentralizado, e indicar su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando el precio de la compraventa es mayor de cinco millones de colones, requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado. Si la venta constituye una actividad ordinaria de la institución o ente descentralizado, no será necesario su otorgamiento ante la Notaría del Estado, ni el refrendo contralor que se relaciona en el punto g siguiente (Decretos 14935-J del 20 de octubre de 1983 y 15371-J del 10 de abril de 1984, y art. 3, inc. I del Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- e. Cuando la institución autónoma o el ente descentralizado es el vendedor y la venta es producto del procedimiento de remate, la escritura pública deberá otorgarse ante los servicios legales de la respectiva institución (Reglamento General de Contratación Administrativa).
- f. Si lo que se vende es un bien inmueble de dominio público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa

de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 69 de la Ley de Contratación Administrativa y art. 158 del Reglamento General de Contratación Administrativa)

- g. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran instituciones autónomas o entes descentralizados deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se autoriza por ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. De todo lo anterior, y a efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público del Estado deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.
- h. Los bienes inmuebles adquiridos por compra directa, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- i. Los entes descentralizados que cuentan con exoneración conferida con anterioridad a la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, no pagarán tributos en la parte que les corresponda. (art. 2, inc. 1, de dicha ley).

12. Venta por medio de autoridad judicial:

- a. Comparecencia de la autoridad judicial en representación del vendedor o del comprador (rennente) en la compraventa. Indicar nombre y calidades (art. 698 del Código Procesal Civil).
- b. El notario debe dar fe del cargo que ostenta la autoridad judicial y citar la publicación de su nombramiento (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe citar la resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura, y dar fe de que aquella se encuentra firme (art. 698 del Código Procesal Civil).
- d. Nombre y calidades del representado (art. 84 del Código Notarial).

13. Junta de educación:

- a. El presidente de la junta será quien la represente en la venta, ya sea vendiendo por ella o aceptando la venta en nombre de ella. Indicar su nombre completo y calidades (art. 36 del Código de Educación y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la junta, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia de la personería del presidente, con vista de su nombramiento interno por parte de la junta y de su nombramiento por parte del concejo municipal (art. 84 del Código Notarial y art. 13, inc. g, del Código Municipal).
- d. Cuando el precio de la compraventa es mayor de **cinco millones de colones**, requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado.
- e. Cuando las juntas de educación venden o compran inmuebles y el precio de la venta es igual o superior a **quince millones**, requiere la aprobación de la Contraloría General de la República (Resolución R-SC-02-2006 de la Contraloría General de la República, de las 14 horas del 15 de febrero de 2006, punto II).
- f. Están exentos de los tributos respectivos, los contratos de compraventa a favor de las juntas administrativas de enseñanza media y juntas de educación (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. Conferencia Episcopal de Costa Rica y diócesis o jurisdicción eclesiástica:

- a. El representante de la Conferencia será su presidente, elegido por los miembros de la misma Conferencia de acuerdo con sus propios estatutos, y el de cada diócesis su correspondiente obispo diocesano. Nombre completo del representante y sus calidades (art. 3 de la Ley 6062 y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la Conferencia o de la diócesis, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería, en cuanto al presidente de la Conferencia con vista del Registro de Personas, y en cuanto al obispo diocesano con vista del Registro de Personas o de su nombramiento y cita del acuerdo del Poder Ejecutivo en que se realiza el reconocimiento de su investidura (art. 3 de la Ley 6062, art. 84 del Código Notarial y art. 466 del Código Civil).

15. Empresas instaladas en Zonas Francas de Exportación.

- a. Las personas físicas o jurídicas, tanto nacionales como extranjeras, que estén instaladas como empresas en las Zonas Francas de Exportación y comparezcan para vender o adquirir un inmueble, conforme al artículo 20 incisos d) y h) de la Ley 7210 que es la Ley de Zonas Francas de Costa Rica, estarán exentas por un período de diez años a partir de la iniciación de las operaciones (de lo cual dará fe el notario), del pago del impuesto de traspaso de bienes inmuebles, y de los timbres municipales en la parte que le corresponde.
- b. Todos los demás tributos tendrán que ser debidamente cancelados. (art. 3 de la Ley 4564)

-II- DONACIÓN

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de éste último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial, art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).
4. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporcionalidad en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de donarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil)
8. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota 1: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

Nota 2: en el caso de las MUNICIPALIDADES, únicamente podrán donar a partir de la existencia previa de 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 muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades..." (Artículo 62 del Código Municipal Ley No. 7794).

-III- DACIÓN DE FINCAS EN PAGO

A. **Requisitos generales**

1. Comparecencia en escritura pública del deudor y acreedor, indicando las calidades completas, en donde el deudor da en pago a su acreedor uno o varios inmuebles por la obligación existente entre ellos (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en pago, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se da en pago es un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Monto o valor de la dación en pago. En caso de ser varios inmuebles los que se dan en pago, indicar el valor por separado de cada uno (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la dación en pago se realiza a varios acreedores, debe darse la proporcionalidad en que los acreedores adquieren el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de darse en pago una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho dado en pago. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Debe indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota : Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

-IV- PERMUTA

A. **Requisitos generales**

1. Comparecencia en escritura pública de los permutantes, con indicación de sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).

2. Citas de los inmuebles que se permutan, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g. del Reglamento del Registro Público).
3. Valor de los inmuebles permutados. En caso de que sean varios los inmuebles que se permutan, se debe dar el valor por separado de cada inmueble (art. 2, inc. b. de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la permuta es a varios adquirentes, debe darse la proporcionalidad en que estos adquieren el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de permutarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho permutado. Si se permuta un derecho, se debe indicar su monto (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Pagar tributos por cada inmueble (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

-V-

FIDEICOMISO

Requisitos específicos

1. El fideicomiso se debe constituir por escrito mediante acto entre vivos o por testamento. En él, el fiduciario queda obligado a realizar los fines para los que fue creado. Los bienes inmuebles objetos del fideicomiso deben ser traspasados por el fideicomitente al fiduciario, y constituirán un patrimonio autónomo (arts. 633, 634 y 635 del Código de Comercio).
2. El traspaso en propiedad fiduciaria de bienes inmuebles debe otorgarse en escritura pública e inscribirse debidamente en el Registro Público de la Propiedad. Tal traspaso, de conformidad con el artículo 636 del Código de Comercio solo exige la inscripción del bien a nombre del fiduciario en su calidad de tal, por lo tanto el ámbito de calificación del registrador se debe circunscribir a determinar la legitimación del Fideicomitente, el nombre y calidades completas del fideicomitente, fideicomisario y fiduciario.

Conforme lo anterior, en el Registro Público no se inscriben los contratos de fideicomiso, **sino únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria** (art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público; art. 450 del Código Civil y art. 636 del Código de Comercio).

3. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben comparecer el fideicomitente y el fiduciario e indicar sus calidades completas. En el caso de personas jurídicas, lo hace el representante que tenga suficientes facultades, y se deben indicar los datos de su personería. Cuando el fiduciario es una persona jurídica, debe estar facultada en su constitución para recibir por contrato o por testamento el fideicomiso. Debe hacerse la salvedad de que no necesariamente el fideicomitente debe ser el dueño del bien o del crédito fideicometido; en estos casos, deberá comparecer el titular registral respectivo (arts. 83 y 84 del Código Notarial; art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 637 del Código de Comercio).
4. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben darse las citas completas de las fincas o créditos que se deben inscribir a nombre del fiduciario. También se deberá citar la descripción completa, y el número de plano catastrado en el caso de las primeras (art. 88 del Código Notarial; art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 51, inc. g. del Reglamento del Registro Público).

5. La sustitución del fiduciario deberá hacerse en escritura pública con la comparecencia del fideicomitente y del fiduciario sustituto, excepto que en el documento el notario cartulante dé fe de la existencia de un contrato de sustitución de fiduciario debidamente suscrito por las partes con fecha anterior al otorgamiento de la escritura. En tal caso, únicamente deberá comparecer el fiduciario sustituto para solicitar la relacionada inscripción. Estas sustituciones igualmente estarán exentas, a excepción del timbre del Colegio de Abogados, el cual se deberá pagar por cuantía inestimable. (Circular Registral DRP-005-2002, arts. 638, 639 y 643 del Código de Comercio). Aplica lo indicado en el punto 13 siguiente (Directriz 01-2010).
6. Los bienes fideicometidos no podrán gravarse, salvo que exista una autorización expresa del fideicomitente. Si este no concede la autorización, el juez puede autorizar al fiduciario para gravar bienes, cuando se comprueben situaciones de emergencia que hagan indispensable la obtención de fondos de lo cual el notario debe dejar constancia (art. 652 del Código de Comercio).
7. El fiduciario no podrá ser fideicomisario; es decir, que el fiduciario no podrá obtener los beneficios del fideicomiso cuando se dé tal coincidencia (art. 656 del Código de Comercio).
8. El fideicomiso se extinguirá (art. 659 del Código de Comercio):
 - a. Por la realización del fin para el que fue constituido o por hacerse este imposible.
 - b. Por el cumplimiento de la condición resolutoria a que está sujeto.
 - c. Por convenio expreso entre fideicomitente y fideicomisario, siempre y cuando se garanticen derechos de terceras personas, nacidos durante la vigencia del fideicomiso.
 - d. Por revocación que haga el fideicomitente, cuando se haya reservado ese derecho y queden garantizados los derechos de terceros adquiridos durante el fideicomiso.
 - e. Por falta de fiduciario cuando exista imposibilidad de sustitución.
9. Una vez extinguido el fideicomiso, deben trasladarse los bienes a quien se indique en el acto constitutivo; si en este no se señalan, se devolverán al fideicomitente y, si este ha fallecido, se entregarán a su sucesión (art. 660 del Código de Comercio).
10. Son prohibidos (art. 661 del Código de Comercio):
 - a. Los fideicomisos con fines secretos
 - b. Los fideicomisos en donde el beneficio se concede a diversas personas que sucesivamente deben sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso en que la sustitución se realice a favor de personas que, a la muerte del fideicomitente, están vivas o concebidas ya
 - c. Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando el fideicomisario sea una persona jurídica, salvo si esta es estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística constituida con fines no lucrativos
 - d. Los fideicomisos en los que al fiduciario se le asignen ganancias, comisiones, premios u otras ventajas económicas fuera de los honorarios señalados en el acto constitutivo
11. Se encuentran **exentos** del pago de impuesto de traspaso, timbres (**salvo** el del Colegio de Abogados) y derechos de Registro, **únicamente** aquellos traspasos de bienes inmuebles en propiedad fiduciaria, en favor de un fideicomiso de garantías en razón de una operación financiera o crediticia, en la cual tanto el fiduciario como el fideicomisario se encuentren inscritos ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), debiendo dar fe el notario de la mencionada inscripción (ver artículo 662 del Código de Comercio y Circular RIM-020-2012).

12. Si se presenta el contrato de fideicomiso al Registro, deberá cancelarse la suma de un colón por cada mil en timbres de Registro Nacional de conformidad con lo que se establece en la Circular DGRN-01-2003, y el artículo 2° inciso c) punto 1 de la Ley de Aranceles, aunque en el documento conste que del contrato de fideicomiso no debe tomar nota el Registro, o se trate de un contrato de fideicomiso de garantías (ver Directriz 001-2010 y Circular RIM-020-2012).
13. De conformidad con el artículo 15 de la Ley No. 8204 “Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo”, las personas, físicas o jurídicas, que desempeñen las actividades de administración de fideicomisos o de cualquier tipo de administración de recursos, efectuadas por personas, físicas o jurídicas, que no sean intermediarios financieros, y no se encuentren supervisadas por alguna de las superintendencias existentes en el país, deberán inscribirse ante la SUGEF. De manera tal que el notario deberá dar fe de la existencia de la mencionada inscripción. En tratándose de intermediarios financieros, supervisados por alguna de las superintendencias existentes en el país, el notario dará fe de esa condición.
14. “En los casos de fideicomisos de conformidad con la que establece el artículo 648 del Código de Comercio y limitados a la función que establece dicho artículo, **el notario deberá dar fe con vista en el contrato de fideicomiso, que el mismo es de garantía o si es de otro tipo de fideicomiso que el fiduciario no se encuentra sujeto a la administración de recursos financieros y por lo tanto no requiere su inscripción como tal ante la SUGEF.**” (Directriz RIM-DIR-002-2010)
15. Es procedente traspasar bienes a un fideicomiso, aún en el caso de que el fideicomitente no sea el propietario registral; en la escritura tendrá que comparecer el dueño autorizando el acto. A la hora de la devolución del bien el registrador deberá revisar el histórico para devolver el mismo al propietario registral. Si se devuelve el bien a una persona diferente, se debe tipificar el título traslativo de dominio, y cancelar lo correspondiente a derechos de registro, timbres e impuestos de transferencia. **El estado civil** es relevante en el fideicomitente para efectos del traspaso en propiedad fiduciaria o devolución del bien fideicometido, en tratándose de bienes gananciales.
16. El fiduciario así autorizado en el contrato de fideicomiso, puede donar, enajenar o gravar el bien, esta facultad deberá ser verificada por el notario cartulante de conformidad con lo que establece el artículo 40 del Código Notarial.
16. Si se transmite un bien que se encuentra en propiedad fiduciaria no es necesario verificar si el fideicomitente se encuentra vivo a la hora de otorgar un traspaso.
17. De conformidad con lo establecido en el artículo 637 del Código de Comercio, las personas jurídicas pueden recibir bienes en propiedad fiduciaria siempre que los estatutos así lo autoricen, facultad que deberá ser revisada por el notario a la hora de otorgar la escritura.
18. Para aquellos traspasos en propiedad fiduciaria **referidos en el punto 11. de este aparte**, en el caso de traspasos de esos bienes a otro fideicomiso o a un tercero diferente al fideicomitente original, se debe cancelar lo correspondiente a derechos de registro, timbres e impuestos de transferencia, de conformidad con el artículo 662 del Código de Comercio, que indica *“cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción, incluido el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles”*.

19. No es necesaria la comparecencia del fideicomisario en un traspaso o devolución de los bienes fideicometidos.
20. Para realizar la sustitución del fiduciario debe seguirse el procedimiento indicado en el punto trece de este aparte (ver Directriz RI-DIR-001-2010). Deberá cancelar derechos de Registro y timbres del Colegio de Abogados y fiscales, como si se tratara de un acto de cuantía inestimable (ver Circular RIM-024-2012).
21. En caso de remate extra-judicial de un bien dado en fideicomiso, deberá presentarse al registro una escritura pública donde comparezcan el fiduciario y el adquirente, y cancelar los derechos de registro, timbres e impuestos de traspaso que correspondan. (Directriz RIM-DIR-001-2010)

-VI- RETROVENTA

Requisitos específicos

1. Cuando se realiza una compraventa, las partes pueden pactar que el comprador debe devolver la finca al vendedor si este le entrega cierta cantidad de dinero. Este pacto debe mantenerse por el plazo determinado por las partes (art. 1092 del Código Civil).
2. La retroventa debe hacerse en escritura pública, donde comparecen ambas partes, e indicar sus nombres completos y calidades (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público, art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles objetos de la retroventa, e indicar su descripción completa Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
4. Precio de la retroventa. Si son varios los inmuebles, debe darse por separado el precio para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
5. El pacto de retroventa se constituye en la escritura de venta y debe contener:
 - a. Manifestación expresa de las partes donde acuerdan el pacto (art. 1092 del Código Civil)
 - b. Monto de dinero que debe devolverse para que se pueda realizar la retroventa (art. 1095 del Código Civil)
 - c. Plazo del pacto, el cual no puede ser mayor de cinco años (art. 1094 del Código Civil)
6. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

-VII- RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Requisitos específicos

1. Consiste en que las partes voluntariamente rescinden un acto o contrato para que este tenga efectos jurídicos. Se realiza en escritura pública, donde comparecen las partes y realizan la rescisión. Deben darse nombre y

calidades completas de los comparecientes (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público, art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).

2. Citas del inmueble o inmuebles en los cuales se efectúa la rescisión, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público, art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. Debe hacerse referencia del acto o contrato que se viene rescindiendo.
4. Debe declararse el valor de la operación rescindida, por lo que debe estimarse la rescisión (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).
5. Si el contrato que se rescinde es un traspaso inscrito, la escritura de rescisión debe pagar los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa, excepto el impuesto de traspaso, art. 2, inc. h, de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles).
6. Si el contrato que se rescinde se encuentra anotado, y la rescisión se presenta en forma conjunta con el retiro sin inscribir se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir.
7. Si el contrato que se rescinde se encuentra anotado y la rescisión se presenta con un asiento independiente se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir y cancelar el mínimo de aranceles del registro, timbres del Colegio de Abogados, Archivo y Fiscal por el monto de la estimación de la rescisión.

-VIII-
**ADJUDICACIÓN EN PROCESO
 SUCESORIO NOTARIAL**

Requisitos específicos

1. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y abintestato. El trámite de estos asuntos ante notario será optativo, y solo podrán someterse al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces, ni se presente controversia (arts. 129 y 134 del Código Notarial).
2. Las actuaciones notariales serán extraprotocolares y tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales. La intervención del notario deberá requerirse en forma personal, y esta gestión se hará constar en acta, con la cual se iniciará el expediente respectivo. El notario se abstendrá de continuar tramitando el asunto no contencioso cuando algún interesado así lo solicite, por oposición escrita ante la Notaría que tramita el sucesorio cuando surja contención; o declinatoria cuando el Tribunal respectivo lo disponga, por solicitud de parte interesada. Ante esas situaciones, el notario suspenderá todo trámite y pasará el expediente al Tribunal que le compete conocerlo (arts. 130, 133 y 134 del Código Notarial).
3. 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 notarial en que estén contenidas las diferentes actuaciones –según sea el caso-. Se hace énfasis en lo anterior dado que No procede una narración de hechos por parte del profesional, lo cual consistiría en un simple acta notarial la cual no es inscribible.
4. Indicar el número de expediente notarial asignado al proceso, de conformidad con el artículo 131 del citado código. Para el trámite de estos asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y disposiciones previstos en la legislación **de todo lo cual dará fe el notario autorizante**. (art. 130 del Código Notarial).
5. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes.
6. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de

- estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
7. Descripción completa de los bienes (art. 88 del Código Notarial).
 8. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
 9. Avalúo pericial (art. 922 del Código Procesal Civil). NO PROCEDE la sustitución del avalúo pericial por el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa (Ministerio de Hacienda) Directriz REM-07-2009.
 10. Indicar fecha de publicación del edicto de lo que el notario dará fe. (art. 917 del Código Procesal Civil).
 11. Dar fe del acta de declaratoria de herederos, se deberán indicar nombres y cédulas de identidad de los herederos (art. 920 del Código Procesal Civil)
 12. En caso de existir cesiones de derechos se debe dar fe del acta de cesión, la cual deberá tener fecha anterior a la escritura mediante la que se efectúa la adjudicación de los bienes. Lo anterior por cuanto, una vez adjudicados estos, dejan de existir los derechos litigiosos y se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica de la cesión deviene en improcedente. Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.
 12. El notario deberá dar fe de que todas las actuaciones están firmes y que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil).
 13. 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 Reglamento del Registro Público).
 14. En la acumulación de sucesiones ajustarse a lo dispuesto por el artículo 125 del Código Procesal Civil.
 15. Los asuntos pendientes en los Tribunales podrán ser continuados y concluidos por un notario público, si todos los interesados lo solicitan por escrito (art. 135 del Código Notarial).
 16. Pagar tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).
 17. Cuando el inmueble es del cónyuge superviviente y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; solo paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-IX-

ADJUDICACIÓN EN CUENTA PARTICIÓN

Requisitos específicos

1. La sucesión en sede judicial o cuenta partición es obligatoria cuando existe controversia entre las partes o hay menores o inhábiles involucrados en esta. El juez es quien, mediante un auto, adjudica los bienes con base en el proyecto de cuenta partición hecho por un albacea o por el mismo juez (art. 929 del Código Procesal Civil).
2. Se protocolizan las piezas del expediente en lo que interesa al Registro (arts. 929 , 930 y 932 del Código Procesal Civil).
3. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes. En acumulación de sucesiones el juez determinará y aprobará lo que corresponda (art. 125 del Código Procesal Civil).
4. Referir la publicación del edicto en el Boletín Judicial y señalar la fecha de este. (art. 917 del Código Procesal Civil).
5. Indicar auto de declaratoria de herederos, que debe contener hora, fecha, nombres y cédulas de quienes fueron declarados herederos (art. 920 del Código Procesal Civil).
6. Indicar avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil). En sustitución del avalúo pericial en sede judicial es válido aceptar que las partes consientan que como avalúo de los bienes se tome el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa (Ministerio de Hacienda)

Circular Registral 03-2007.

7. Indicar auto de cesión, si lo hubiere, el cual deberá ser anterior al auto que aprueba el proyecto de cuenta partición. Lo anterior por cuanto, con dicha aprobación, el derecho litigioso se convierte en un derecho real sobre el bien, y entonces lo procedente es efectuar un traspaso por los medios legalmente previstos y el pago de los tributos respectivos.
8. Proyecto de partición de bienes. En este se indican los bienes inventariados y la forma en que se adjudicarán, con los nombres y calidades de los adjudicatarios (art. 929 del Código Procesal Civil).
9. Indicar auto que aprueba el proyecto de cuenta partición (arts. 930 del Código Procesal Civil).
10. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican y su descripción completa. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
11. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
12. 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 Reglamento del Registro Público).
13. En la protocolización, el notario dará fe de que todos los autos están firmes y de que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal.
14. Estimación dentro del sucesorio.
15. Pagar tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa)
16. Cuando el inmueble es del cónyuge superviviente y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; únicamente paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-X-

ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL

Requisitos específicos

1. Comparecencia de todos los adjudicatarios (herederos o cesionarios) en escritura pública, e indicar sus calidades completas y domicilio. (art. 928 del Código Procesal Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. La adjudicación extrajudicial puede llevarse a cabo solo cuando los herederos son mayores y hábiles y no hubiere controversia entre los interesados (art. 928 del Código Procesal Civil).
3. Relacionar la publicación del edicto de ley en el Boletín Judicial y señalar la fecha de este. (arts. 917 del Código Procesal Civil).
4. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes. En la acumulación de sucesiones el juez determinará y aprobará lo que corresponda (art. 125 del Código Procesal Civil).
5. Indicar auto de declaratoria de herederos, con indicación de nombres y calidades de estos (art. 920 del Código Procesal Civil).
6. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican y su descripción completa. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. Citar el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil). En sustitución del avalúo pericial es válido aceptar que las partes consientan que como avalúo de los bienes se tome el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa (Ministerio de Hacienda) Circular Registral 03-2007.

9. Indicar auto de cesión, si lo hubiera, el cual deberá ser anterior al auto que autoriza a separarse de la prosecución del proceso judicial, por cuanto a partir de ese momento el derecho deja de ser litigioso.
10. Indicar auto que autoriza a separarse del proceso judicial para tomar los acuerdos que se estimen convenientes (art. 928 del Código Procesal Civil).
11. 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 Reglamento del Registro Público).
12. El notario dará fe de que todos los autos están firmes, y de que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil).
13. Estimación dentro del sucesorio.
14. Pagar los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).
15. Cuando el inmueble es del cónyuge superviviente y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; únicamente paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-XI- REMATE

Requisitos específicos

1. Se realiza mediante la protocolización de piezas en instrumento público del expediente donde se llevó a cabo el proceso ejecutivo. Debe contener el edicto, el acta de remate, el auto que aprobó el remate, y cualquier otro auto que lo modifique, adicione o cancele gravámenes y anotaciones (Ley de Cobro Judicial N° 8624, artículos 21, 23, 27 y 30).
2. En caso de procesos ejecutivos hipotecarios el crédito que lo genere puede estar inscrito o no inscrito (artículo 2.2 de la Ley de Cobro Judicial N° 8624).
3. En el edicto debe indicarse (artículo 21 de la Ley de Cobro Judicial N° 8624):
 - a. Día, hora y sitio en que debe celebrarse el remate
 - b. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles en el Registro Público de la Propiedad
 - c. Naturaleza, situación, linderos y medida del inmueble o inmuebles que se rematarán.
 - d. Gravámenes que pesan sobre la finca o fincas. No será necesario indicar dichos gravámenes cuando el rematante deba recibir el inmueble libre de estos.
 - e. Base para el remate.
4. En el acta de remate se indicará:
 - a. Lugar, hora y día en que se celebró el remate, lo cual debe coincidir con lo indicado en el edicto. Si el remate se efectúa a una hora distinta, podría deberse a que puede comenzarse válidamente hasta un cuarto de hora más tarde, e incluso puede practicarse más tarde si en ello estuvieran conformes las partes y no hubiere inconveniente en la oficina (arts. 134, 148 del C.P.C y artículo 23 de la Ley de Cobro Judicial).
 - b. Quién se adjudicó el bien o los bienes, y el monto por el cual se los adjudicó. Si son varios los bienes, debe darse el monto por separado para cada uno.
5. Debe transcribir el auto que aprueba el remate. Si por ese auto se cancelan gravámenes y anotaciones, debe indicarse específicamente cuáles y dar sus citas correctas (artículo 23 de la Ley de Cobro Judicial).
6. Si existiera un auto posterior donde se adiciona o aclara el auto que aprueba el remate o se viene cancelando gravámenes y anotaciones, ese auto también debe protocolizarse.
7. La cesión de derechos es procedente hasta antes de que adquiera firmeza el auto que aprobó el remate, de lo cual dará fe el notario. Una vez que el remate adquirió firmeza, la cesión se considera extemporánea y debe

realizarse el traspaso mediante escritura pública, la cual pagará los respectivos tributos. (arts. 554 y 559 del Código Procesal Civil).

8. Cuando se subasta una finca hipotecada y está afecta a las limitaciones del Instituto de Desarrollo Rural o soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, no se exigirá el refrendo o la autorización, respectiva. Si se tratara de un proceso ejecutivo simple y no constan los mencionados requisitos, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 67 y 122 de la Ley de Tierras y Colonización y sus reformas, y art. 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas).
9. Pagar tributos (ver el punto 7 de los requisitos generales de la compraventa. Cabe advertir que, de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, en caso de remate se calculará sobre el precio de la subasta). **Véase el aparte XXIX en cuanto a pago de timbre agrario.**
11. Acorde con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es ley especial), el registrador además de practicar las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el juez de acuerdo con el artículo 27 de la Ley de Cobro Judicial, deberá practicar las cancelaciones que deban desaparecer a causa del remate, en virtud de su incompatibilidad con este. Cabe destacar que no deben cancelarse demandas ordinarias o demandas penales cuya existencia no impida la inscripción del remate. A su vez no es procedente cancelar gravámenes o anotaciones que tengan su origen en hipotecas legales tales como: deudas por impuesto territorial (art. 70 Código Municipal, art. 26 de la Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles), obligaciones que el propietario llegue a tener con el condominio (art. 20 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio), entre otros. En cuanto a los arrendamientos contemplados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527, valorar la aplicación del artículo 76 de dicha norma.
12. Indicar plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

-XII- EJECUTORIAS

Requisitos específicos

1. La ejecutoria es la resolución final y firme emitida por la autoridad judicial, quien la expide y se presenta al Registro Público de la Propiedad para su inscripción correspondiente (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Las ejecutorias deben contener:
 - a. Nombre completo de las partes en el proceso y las calidades correspondientes (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).
 - b. Citas de inscripción de los bienes que se relacionan en el proceso y sobre los cuales hace referencia la resolución (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 157 del Código Procesal Civil). Debe advertirse que, si la ejecutoria ordena la inscripción de un nuevo inmueble, deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 460 del Código Civil y 30 de la Ley del Catastro Nacional, referentes a la descripción completa del inmueble y a la indicación del plano catastrado, respectivamente.
3. Toda ejecutoria será expedida por la autoridad judicial de primera instancia o el presidente del tribunal colegiado que haya conocido del asunto en primera o en única instancia (art. 157 del Código Procesal Civil).
4. Las ejecutorias contendrán la sentencia firme y demás piezas del proceso que la parte solicite, y podrán extenderse mediante fotocopias (art. 157 del Código Procesal Civil).
5. El funcionario que autorice la ejecutoria, hará constar al pie que es copia fiel del original, e indicará el lugar y fecha en que la expide, así como el número de sus folios, a los cuales pondrá su firma y el sello de la oficina y pagará las especies fiscales de ley (art. 157 del Código Procesal Civil).

6. Los funcionarios que expidan las ejecutorias, podrán subsanar los errores u omisiones en que se haya incurrido, tal como lo dispone el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. En razón de la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en las ejecutorias, dichos errores u omisiones podrán subsanarse notarialmente aplicando los procedimientos establecidos en el criterio de calificación registral DGRN-0706-99 del 18 de noviembre de 1999.
7. En el caso de las ejecutorias, no será necesario indicar el número de plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).
8. Cuando a consecuencia de la resolución judicial se da un traspaso del bien inmueble, y tratándose de materia civil, deberá pagar los tributos respectivos (ver el punto 7 de los requisitos generales de la compraventa). Las materias agraria, laboral, penal y familia están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).
9. Para inscribir acuerdos conciliatorios en materia civil **por medio de ejecutoria**, deberán pagarse los tributos correspondientes (arts. 1, 2 y 55 de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

-XIII-
FRACCIONAMIENTOS

Requisitos específicos

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes, o en la división en lotes de esa finca.
2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88, párrafo primero, del Código Notarial).
4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan (art. 460, inc. 1, del Código Civil).
5. Debe indicarse el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza, mismos que deberán tener sus efectos jurídicos como vigentes dentro del Sistema de Información de planos (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional e inciso a) del artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro).
6. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana).
7. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva, el cual se hará constar en el plano del lote fraccionado y de este debe dar fe el notario. Si no cumple este requisito, se suspenderá la inscripción del documento (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).
8. Si se segrega un lote para ser reunido en el mismo acto con otro inmueble, de ubicarse en un distrito urbano, el correspondiente plano catastrado debe cumplir con el anterior requisito.
9. La municipalidad debe extender el visado municipal dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita. Si se exige el pago de timbre o cualquier otro tributo o servicios que debieren las partes, y si no se entregara en el tiempo indicado el respectivo visado o su negativa fundamentada, valdrá como visado municipal una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia (art. 34 de la Ley de Planificación Urbana).

10. Si en consecuencia del fraccionamiento no quedara resto, es una división; pero si quedara resto por la segregación realizada, debe darse la descripción completa de este (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
11. Cuando se da la segregación de uno o varios lotes, estos y el resto deben colindar entre si por rumbos opuestos, de no ser que existan entre ellos segregaciones intermedias o calles recientemente abiertas de lo cual el notario dejará constancia; además, la medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 66 del Reglamento del Registro Público).
12. Debe expresarse si el lote o lotes fraccionados se traspasan por los medios legalmente establecidos, o si deben quedar a nombre del dueño de la finca de la que se segregan, o bien, si se los adjudica un condueño en pago de su derecho.
13. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta varíe. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
14. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).
15. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
16. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa). Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por derechos de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.
17. Sin importar que el documento se encuentre defectuoso, deberá el registrador ligar en el Sistema de Información de Planos, el o los planos catastrados con que se realizan las segregaciones con las respectivas citas de presentación del documento, de tal forma que se evite que estos entren en caducidad en el SIP (ver Circular RIM-008-2010).

18. Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.

- a. Las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura, **no utilizarán decimales**; los registradores de la División de Inmuebles, al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificaran de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla "únicamente en los decimales", buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (ver Directriz DRP-002-2009)
- b. Debido a que a partir del 28 de setiembre de 2009, se **cumplieron** un año los planos **inscritos provisionalmente el 28 de setiembre de 2008**, día en que esos planos estarán caducos de acuerdo con el inciso a. del indicado artículo 71, y así sucesivamente cada día que pase después de la fecha inicial, irán caducando los planos de fraccionamientos al cumplirse el año de la inscripción provisional, sin que se hubiere efectuado la correspondiente inscripción registral ; se deben de tomar las siguientes consideraciones:
 - A) Si la base de datos del Catastro indica que el plano está caduco, pero resulta que el testimonio se presenta al Registro en fecha anterior a la caducidad, deberá solicitar mediante correo electrónico

- al Coordinador del SIP, que se le devuelvan los efectos jurídicos a dicho plano catastrado (ver Circular RIM-006-2012).
- B) Si a la fecha de presentación al Diario del testimonio de fraccionamiento, el plano está caduco, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano, antes del vencimiento del año de consignado ese defecto y de esa manera se pueda continuar con el trámite.
- C) Con el nuevo plano que se indique, deben considerarse todos los requisitos exigidos por ley (ver circular DRP-004-2009)
- D) Los efectos jurídicos de la inscripción de los planos que describan terrenos a adquirir o que correspondan a parte del **patrimonio del Estado** y sus instituciones, **se mantendrán de forma definitiva** y por tanto, **no estarán sujetos a ningún plazo de caducidad. (Circular 004-2010)**
- E) Los planos para solicitar Localizaciones de derecho tendrán un término de caducidad de 3 años a partir de su inscripción.

19. Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

De conformidad con los alcances de la normativa dispuesta en la Ley de Aranceles del Registro Público (N° 4564), del Decreto Ejecutivo N° 22164-H (publicado en la Gaceta N° 95 del 19 de mayo de 1993), el Registro Nacional en general y los registradores en lo particular, cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria; en razón de lo cual, mediante la Resolución DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta N° 177 del 13 de setiembre de 2012), se tomaron las siguientes disposiciones que atañen a la función registral (véase asimismo las Circulares RIM-019-2012, RIM-025-2012, y RIM-008-2014):

- a. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que el pago de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.
- b. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (divide el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar. **De conformidad con la Circular RIM-008-2014 (vigente a partir del 14 de julio de 2014), mediante el proceso de inscripción el sistema realiza automáticamente la distribución proporcional del valor fiscal de la finca madre respecto del lote a segregar; por lo tanto, la responsabilidad del registrador se circunscribe, a VERIFICAR la adecuada distribución del valor fiscal entre la finca madre y el lote a segregar.** De encontrarse algún error en el cálculo de los valores fiscales (tanto para lote como para resto), deberá el registrador realizar las correcciones respectivas. Si en el mismo documento se lleva a cabo **rectificación de medida** del resto, deberá el registrador corregir el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, de conformidad con el valor proporcional de cada metro cuadrado.
- c. Si el valor dado al lote en el documento, resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto b., ese mayor valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado.

- d. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto b. anterior, el registrador determinará el correcto pago de timbre derechos e impuesto de traspaso; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda. Evidentemente, si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto b. anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.
- e. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento correspondiente de la Dirección de Tributación; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado por el registrador al lote.
- f. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de **divisiones materiales** como para las **reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio** según la medida de cada filial.

20. Excepciones al visado municipal:

- a. Fraccionamientos de fincas agrícolas cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones).
 - b. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.
 - c. De conformidad con la Circular registral DRP-015-95 del 28 de marzo de 1995, dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad, se establece lo siguiente: en La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606-MP-MIVAH y 22607-MP-MIVAH, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: *El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana.* Dichos decretos fueron adicionados por los decretos ejecutivos números 22649-MP-MIVAH, 22937-MP-MIVAH y 22650 MP-MIVAH.
21. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 del 15 de noviembre de 1968, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se declaran distritos urbanos los siguientes:

**Distritos Urbanos
PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

Cantón I	#	Nombre
San José	1	Carmen
	2	Merced
	3	Hospital
	4	Catedral
	5	Zapote

	6	San Francisco de Dos Rios
	7	La Uruca
	8	Mata Redonda
	9	Pavas
	10	Hatillo
	11	San Sebastián

Cantón II	#	Nombre
Escazú	1	Escazú
	2	San Antonio
	3	San Rafael

Cantón III	#	Nombre
Desamparados	1	Desamparados
	2	San Miguel
	3	San Juan de Dios
	4	San Rafael
	5	San Antonio
	7	Patarrá
	10	Damas
	11	San Rafael Abajo
	12	Gravilias

Cantón IV	#	Nombre
Puriscal	1	Santiago

Cantón V	#	Nombre
Tarrazú	1	San Marcos

Cantón VI	#	Nombre
Aserri	1	Aserri
	2	Tarbaca
	3	Vuelta de Jorco
	4	San Gabriel
	5	Legua
	6	Monterrey

Cantón VII	#	Nombre
Mora	1	Colón

Cantón VIII	#	Nombre
Goicoechea	1	Guadalupe
	2	San Francisco
	3	Calle Blancos
	4	Mata de Plátano
	5	Ipís
	6	Rancho Redondo

Cantón IX	#	Nombre
Santa Ana	1	Santa Ana
	2	Salitral
	3	Pozos
	4	Uruca
	5	Piedades
	6	Brasil

Cantón X	#	Nombre
Alajuelita	1	Alajuelita
	2	San Josecito
	3	San Antonio
	4	Concepción
	5	San Felipe

Cantón XI	#	Nombre
Vázquez de	1	San Isidro
Coronado	2	San Rafael
	3	Jesús (Dulce Nombre)
	4	Patalillo

Cantón XII	#	Nombre
Acosta	1	San Ignacio

Cantón XIII	#	Nombre
Tibás	1	San Juan
	2	Cinco Esquinas
	3	Anselmo Lorente

Cantón XIV	#	Nombre
Moravia	1	San Vicente
	2	San Jerónimo
	3	Trinidad

Cantón XV	#	Nombre
------------------	----------	---------------

Montes de Oca	1	San Pedro
	2	Sabanilla
	3	Mercedes
	4	San Rafael

Cantón XVI	#	Nombre
Turrubares	1	San Pablo

Cantón XVII	#	Nombre
Dota	1	Santa María

Cantón XVIII	#	Nombre
Curridabat	1	Curridabat
	2	Granadilla
	3	Sánchez
	4	Tirrases

Cantón XIX	#	Nombre
Pérez Zeledón	1	San Isidro de El General
	2	General
	3	Daniel Flores

Cantón XX	#	Nombre
León Cortés	1	San Pablo

PROVINCIA DE ALAJUELA

Cantón I	#	Nombre
Alajuela	1	Alajuela
	2	San José
	3	Carrizal
	4	San Antonio
	5	Guácima
	6	San Isidro
	7	Sabanilla
	8	San Rafael
	9	Río Segundo
	10	Desamparados
	11	Turrúcares
	12	Tambor
	13	Garita

Cantón II	#	Nombre
San Ramón	1	San Ramón

	3	San Juan
	4	Piedades Norte
	7	San Isidro

Cantón III	#	Nombre
Grecia	1	Grecia

Cantón IV	#	Nombre
San Mateo	1	San Mateo

Cantón V	#	Nombre
Atenas	1	Atenas
	2	Jesús
	3	Mercedes
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
Naranjo	1	Naranjo

Cantón VII	#	Nombre
Palmares	1	Palmares
	2	Zaragoza
	3	Buenos Aires
	6	Esquipulas
	7	La Granja

Cantón VIII	#	Nombre
Poás	1	San Pedro
	2	San Juan
	3	San Rafael
	4	Carrillos
	5	Sabana Redonda

Cantón IX	#	Nombre
Orotina	1	Orotina
	2	Mastate
	3	Hacienda Vieja

Cantón X	#	Nombre
-----------------	----------	---------------

San Carlos	1	Quesada
	4	Aguas Zarcas
	5	Venecia

Cantón XI	#	Nombre
Alfaro Ruiz	1	Zarcelero

Cantón XII	#	Nombre
Valverde Vega	1	Sarchí Norte
	2	Sarchí Sur

Cantón XIII	#	Nombre
Upala	1	Upala

Cantón XIV	#	Nombre
Los Chiles	1	Los Chiles

Cantón XV	#	Nombre
Guatuso	1	San Rafael

PROVINCIA DE CARTAGO

Cantón I	#	Nombre
Cartago	1	Parte Oriental
	2	Parte Occidental
	3	Carmen
	4	San Nicolás
	5	San Francisco
	6	Guadalupe
	8	Tierra Blanca
	9	Dulce Nombre
	10	Llano Grande

Cantón II	#	Nombre
Paraiso	1	Paraiso
	2	Santiago
	3	Orosi
	4	Cachi

Cantón III	#	Nombre
-------------------	----------	---------------

Tres Ríos	1	Tres Ríos
	2	San Diego
	3	San Juan
	4	San Rafael
	5	Concepción
	6	Dulce Nombre
	7	San Ramón
	8	Rio Azul

Cantón IV	#	Nombre
Jiménez	1	Juan Viñas

Cantón V	#	Nombre
Turrialba	1	Turrialba

Cantón VI	#	Nombre
Alvarado	1	Pacayas
	2	Cervantes
	3	Capellades

Cantón VII	#	Nombre
Oreamuno	1	San Rafael
	2	Cot
	3	Potrero Cerrado
	4	Cipreses
	5	Santa Rosa

Cantón VIII	#	Nombre
El Guarco	1	El Tejar
	2	San Isidro
	3	Tobosi

PROVINCIA DE HEREDIA

Cantón I	#	Nombre
Heredia	1	Heredia
	2	Mercedes
	3	San Francisco

	4	Ulloa
--	---	-------

Cantón II	#	Nombre
Barva	1	Barva
	2	San Pedro
	3	San Pablo
	4	San Roque
	5	Santa Lucía
	6	San José de la Montaña

Cantón III	#	Nombre
Santo Domingo	1	Santo Domingo
	2	San Vicente
	3	San Miguel
	4	Paracito
	5	Santo Tomás
	6	Santa Rosa
	7	Tures
	8	Pará

Cantón IV	#	Nombre
Santo Bárbara	1	Santa Bárbara
	2	San Pedro
	3	San Juan
	4	Jesús
	5	Santo Domingo
	6	Purabá

Cantón V	#	Nombre
San Rafael	1	San Rafael
	2	San Josecito
	3	Santiago
	4	Ángeles
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
San Isidro	1	San Isidro
	2	San José
	3	Concepción

Cantón VII	#	Nombre
Belén	1	San Antonio
	2	Rivera
	3	Asunción

Cantón VIII	#	Nombre
Flores	1	San Joaquín
	2	Barrantes
	3	Llorente

Cantón IX	#	Nombre
San Pablo	1	San Pablo

Cantón X	#	Nombre
Sarapiquí	1	Puerto Viejo
	2	La Virgen
	3	Horquetas

PROVINCIA DE GUANACASTE

Cantón I	#	Nombre
Liberia	1	Liberia
	4	Nacazcolo

Cantón II	#	Nombre
Nicoya	1	Nicoya
	5	Sámara
	6	Nosara

Cantón III	#	Nombre
Santa Cruz	1	Santa Cruz
	3	Veintisiete de Abril
	4	Tempate
	8	Cabo Velas

Cantón IV	#	Nombre
Bagaces	1	Bagaces
	2	Fortuna

Cantón V	#	Nombre
-----------------	----------	---------------

Carrillo	1	Filadelfia
	3	Sardinal

Cantón VI	#	Nombre
Cañas	1	Cañas

Cantón VII	#	Nombre
Abangares	1	Juntas
	4	Colorado

Cantón VIII	#	Nombre
Tilarán	1	Tilarán

Cantón IX	#	Nombre
Nandayure	1	Carmona
	3	Zapotol
	4	San Pablo
	6	Bejuco

Cantón X	#	Nombre
La Cruz	1	La Cruz
	4	Santa Elena

Cantón XI	#	Nombre
Hojancha	1	Hojancha

PROVINCIA DE PUNTARENAS

Cantón I	#	Nombre
Puntarenas	1	Puntarenas
	2	Pitahaya
	3	Chomes
	4	Lepanto
	5	Paquera
	6	Manzanillo
	8	Barranca
	11	Cóbano

Cantón II	#	Nombre
------------------	----------	---------------

Esparza	1	Espíritu Santo
	2	San Juan Grande

Cantón III	#	Nombre
Buenos Aires	1	Buenos Aires

Cantón IV	#	Nombre
Montes de Oro	1	Miramar

Cantón V	#	Nombre
Osa	1	Puerto Cortés
	3	Sierpe
	4	Bahía Ballena

Cantón VI	#	Nombre
Aguirre	1	Quepos
	2	Savegre

Cantón VII	#	Nombre
Golfito	1	Golfito
	2	Puerto Jiménez
	4	Pavón

Cantón VIII	#	Nombre
Coto Brus	1	San Vito
	2	Sabalito
	3	Agua Buena

Cantón IX	#	Nombre
Parrita	1	Parrita

Cantón X	#	Nombre
Corredores	1	Corredores
	3	Canoas

Cantón XI	#	Nombre
Garabito	1	Jacó
	2	Tárcoles

PROVINCIA DE LIMÓN

Cantón I	#	Nombre
Limón	1	Limón
	2	Valle de la Estrella
	4	Matama

Cantón II	#	Nombre
Pococi	1	Guápiles
	6	Colorado

Cantón III	#	Nombre
Siquirres	1	Siquirres
	2	Pacuarito

Cantón IV	#	Nombre
Salamanca	1	Bratsi
	2	Sixaola
	3	Cahuita

Cantón V	#	Nombre
Matina	1	Matina
	2	Batán
	3	Carrandi

Cantón VI	#	Nombre
Guácimo	1	Guácimo

-XIV-**LOCALIZACIÓN DE DERECHOS**
(Ley 2755 del 9 de junio de 1961 y su reforma)Requisitos específicos

1. El propietario de uno o más derechos indivisos, ya lo sea en una o en varias fincas inscritas en el Registro Público, que estén localizadas de hecho en el terreno y formen un solo lote, y que hayan sido poseídos por el término no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño, podrá solicitar su inscripción como finca independiente mediante el otorgamiento de una escritura pública, realizando previamente los trámites que establece la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos (art. 1 de dicha ley).
2. Cumplidos los requisitos exigidos en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, el juez dictará la resolución en que autoriza al solicitante para comparecer ante un notario público a otorgar la escritura de la

localización, en la cual se consignará lo siguiente (art. 8 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos y art. 460 del Código Civil):

- a. La cita o citas de inscripción del derecho o derechos en el Registro Público
 - b. El valor y proporcionalidad del derecho o derechos que se localizan
 - c. La descripción completa de la parcela que se localiza, sea su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y medida lineal frente a las calles públicas
 - d. La estimación de la parcela
 - e. La transcripción de la parte resolutive de la resolución. El notario dará fe de su firmeza, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos exigidos por la ley.
 - f. Las cargas o gravámenes de cualquier especie que afecten el derecho.
 - g. El plano de la parcela debidamente inscrito en el Catastro Nacional (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 3 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos). De conformidad con los alcances del inciso b) del artículo 71 del reglamento a la Ley de Catastro Nacional, los planos catastrados inscritos con posterioridad a su entrada en vigencia, caducarán a los **tres (3) años** de su inscripción; salvo que en el respectivo asiento catastral, conste una anotación judicial que determine que este está siendo utilizado en un proceso judicial de esta naturaleza (ver Circular RIM-014-2012).
3. Si la parcela que se localiza se encuentra situada en un distrito urbano, debe solicitarse el visado municipal de la municipalidad respectiva, el que constará en el plano de la parcela, de lo cual debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).
 4. El Registro Público inscribirá la parcela como finca independiente, y trasladará a la nueva inscripción los gravámenes y demás anotaciones que afecten el derecho localizado. La medida de la parcela que se localiza, no puede ser superior a la que le corresponda de acuerdo con la proporcionalidad del derecho en relación con la cabida de la finca general, cuando esta resulte de un plano inscrito en el Catastro Nacional y así conste en el Registro Público. En los demás casos, no será obstáculo para la inscripción de la escritura de localización el hecho de que la medida de la parcela no guarde relación con la que proporcionalmente corresponda al derecho según el Registro (art. 9 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
 5. Las inscripciones de localización de derechos que se realicen en el Registro Público, quedarán sujetas al plazo de convalidación, el cual será de tres años a partir de la inscripción en dicho Registro. El referido plazo será de diez años en relación con los interesados que no hayan sido notificados personalmente. Esta situación debe hacerse constar en la escritura de localización y el Registro la debe publicitar (art. 10 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
 6. Pagar tributos respectivos (Derechos de Registro, Art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre del Colegio de Abogados y timbre fiscal). **DEBERÁ APLICARSE PARA SU CÁLCULO Y CORRECTO PAGO, LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PUNTO 19.** (aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal) **DEL APARTE XIII** (fraccionamientos) **DE ESTA GUIA DE CALIFICACIÓN**; cálculo que aplica, **únicamente para el lote a localizar**, debiendo mantenerse el valor fiscal incógnita para la finca madre (ver Circular RIM-025-2012).
 7. Competencia notarial en actividad judicial no contenciosa. Los notarios podrán tramitar localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con *plano catastrado debidamente inscrito en la División Registral (referido este a la finca de donde proviene el derecho)*. Este trámite será optativo, y es viable siempre y cuando no figuren como interesados menores o incapaces. La actuación notarial será extraprotocolar y se ajustará a los procedimientos y disposiciones contemplados en la legislación. La intervención del notario deberá ser requerida en forma personal, y esta gestión se hará constar en acta, con la cual se iniciará el expediente respectivo. La actuación notarial tendrá igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales (arts. 129 y siguientes del Código Notarial).

8. Si la finca madre tiene un plano inscrito en la División Catastral y éste no está publicitado en la División Registral, el mismo podrá ser incluido en la finca siempre que se dé la comparecencia de todos los condueños y se cumpla con los requisitos de ley. (artículo 270 del Código Civil)

-XV-
REUNIÓN DE FINCAS

Requisitos específicos

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88 del Código Notarial).
3. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo cuando se segrega lote para ser reunido en el acto. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley de Catastro Nacional).
4. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.
5. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen, debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral —congruencia de la información—, arts. 66 y 67 del Reglamento del Registro Público; art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias; y Criterio de calificación registral DRP-01-2002 del 18 de octubre de 2002).
7. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
8. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).
9. Derechos y timbres (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre archivo y timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario (**véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo**) en caso de que se rectifique la cabida en aumento). **DEBERÁ APLICARSE PARA SU CÁLCULO Y CORRECTO PAGO, LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PUNTO 19.** (aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal) **DEL APARTE XIII (fraccionamientos) DE ESTA GUIA DE CALIFICACIÓN.**

-XVI-
USUFRUCTO

A. Requisitos específicos

1. El usufructo se puede adquirir por cualquiera de los modos por los que se adquiere el dominio de los bienes (art. 335 del Código Civil).
2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y constituir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
4. El máximo de duración del usufructo es la vida del usufructuario, si el usufructo se constituyó a favor de una persona física, y de treinta años cuando el usufructo se constituye en una persona jurídica (arts. 359 y 600 del Código Civil).
5. No se puede constituir el usufructo a favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente (art. 336 del Código Civil).
6. Cuando el usufructo se constituye o es adquirido por dos o más personas, se puede indicar la proporcionalidad en que quedarán dueños de este, caso contrario se debe entender que se disfrutará en forma conjunta. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
7. El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero limitado en tiempo a la vida a favor de quien se constituyó originalmente en caso de ser persona física, o de los treinta años por los que fue constituido en caso de ser personas jurídicas (art. 341 del Código Civil).
8. El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble (art. 342 del Código Civil).
9. Cuando el usufructo fue adquirido de forma onerosa y el adquirente es casado, en caso de divorcio, de separación judicial o liquidación anticipada de bienes gananciales, el usufructo debe ser adjudicado. En caso de darse alguna de las circunstancias anteriores, no procede la renuncia ni la cancelación del usufructo hasta tanto no se liquide (art. 41 del Código de Familia y art. 358, inc. 1º, del Código Civil).
10. Cuando se reserva **gratuitamente** el usufructo a favor de un tercero, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; es necesaria la estimación para calcular derechos y timbres (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030 y 1031 del Código Civil).
11. Cuando el usufructo se constituye o traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. (No cancela impuesto de transferencia Circular DRP-016-98)
12. El usufructo se extingue:
 - a. Por la muerte del usufructuario original o derivado, si es persona física o por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó. En caso de personas jurídicas y habiéndose omitido el plazo, transcurridos treinta años (arts. 358, inc. 1, y 359 del Código Civil).
 - b. Por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación.
 - c. Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios (art. 364 del Código Civil).
 - d. Por el no uso del inmueble usufructuado durante el tiempo necesario para prescribir, y por la pérdida total del inmueble en que recae el derecho (art. 358, incs. 2 y 3, del Código Civil).

- e. Cuando el usufructo se ha constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes (art. 364 del Código Civil). En el mismo sentido se debe proceder cuando estemos en presencia de la renuncia de un co-usufructuario (Circular DRP-039-94).
- f. **No es adjudicable, por extinguirse de pleno derecho**, con la muerte del usufructuario sea original o derivado cuando exista un único titular del derecho de usufructo. En caso de fallecimiento del cónyuge que no es propietario del derecho, en nada afecta la titularidad del propietario de ese derecho, quien lo puede enajenar en cualquier estado civil (art 358 inciso 1 Código Civil).

B. Requisitos específicos del uso y la habitación, como partes que conforman el usufructo

- 1. El uso y la habitación son derechos personalísimos. El uso es un usufructo limitado y la habitación es únicamente el uso del edificio. Estos derechos no se pueden gravar, enajenar ni arrendar (art. 368 del Código Civil).
- 2. Con la excepción señalada en el punto anterior, el uso y la habitación se regirán por las reglas generales del usufructo (art. 366 del Código Civil).

**-XVII-
RECTIFICACIÓN DE MEDIDA**

Requisitos específicos

- 1. El propietario o propietarios de un inmueble pueden solicitar en escritura pública la rectificación de la medida de su finca, si esta en la realidad tiene una medida diferente de la que indica el Registro Público de la Propiedad.
- 2. Indicar nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 83 del Código Notarial).
- 3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles a los que se les rectifica la medida, e indicar su descripción completa (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88 del Código Notarial).
- 4. La medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, podrá rectificarse sin necesidad de expediente, mediante escritura pública (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público), con la sola declaración del propietario o propietarios. Se podrá aumentar hasta la cantidad que indique el plano, si el porcentaje lo permite, según se detalla:

MEDIDAS		RECTIFICACIÓN CABIDA
De	Hasta	
0 m ²	5.000 m ²	Medida que indique el plano, siempre que no sea mayor de 5.000 m ²
Más de 5.000 m ²	50.000 m ² (5 ha)	50%
Más de 50.000 m ²	300.000 m ² (30 ha)	25%
Más de 300.000 m ² (más de 30 ha)		10%

(Art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias)

5. En virtud de la publicación del Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de febrero de 2002, que declaró zona catastral todo el territorio nacional, en concordancia con los supuestos de los numerales 10, 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional y Resolución de las 10 horas 10 minutos del 25 de setiembre de 2002 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, y como excepción al punto que precede, con un plano catastrado se podrá rectificar la medida de un inmueble hasta un máximo de un diez por ciento de su área original inscrita, sin importar el origen del título que motivó la inscripción. Debe entenderse por *área original inscrita* la que indique la publicidad registral vigente, y no la que genere un estudio del tracto sucesivo histórico de la finca de que se trate (Criterio de calificación registral DRP-01-2002 del 18 de octubre de 2002 y Circular registral DRP-09-2005 del 11 de agosto de 2005).
6. En las rectificaciones de medida, ya sea en aumento o en disminución, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el plano catastrado, y citar su número y fecha de inscripción (art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).
7. Cuando se quiera rectificar la medida de una finca que signifique más del porcentaje permitido, deberá tramitarse una rectificación de medida mediante información posesoria, siguiendo los trámites señalados por la Ley de Informaciones Posesorias (arts. 13 y 14 de la Ley de Informaciones Posesorias). **Véase lo que al respecto señala el apartado XXVII de esta Guía de Calificación.**
8. Las rectificaciones de medida en aumento quedan sujetas al plazo de convalidación por tres años, que se contarán a partir del día de la inscripción en el Registro Público (art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).
9. Si se rectifica la medida de la finca disminuyéndola y esta se encuentra gravada con hipoteca común, debe comparecer el acreedor o acreedores, y consentir en la rectificación de la medida (art. 411, inc. 2, del Código Civil). Si se encuentra gravada con hipoteca de cédulas, la rectificación de medida procederá siempre y cuando se cancele la misma.
10. Las rectificaciones de medida que se lleven a cabo mediante las diligencias de información posesoria, deben contener los mismos requisitos apuntados en el apartado de informaciones posesorias (art. 14 de la Ley de Informaciones Posesorias).
11. La rectificación de medida en aumento debe estimarse para el cálculo de timbre agrario, **para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación** (art. 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, Ley N° 5792).
12. Deberá el registrador ligar en el Sistema de Información de Planos, el plano catastrado con que se realiza la rectificación de medida, de tal forma que se mantenga actualizado el SIP con respecto al movimiento registral aplicado.
13. Cuando el documento contenga únicamente la rectificación de medida, pagará los tributos respectivos (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre agrario (**para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación**) - solo en aumento -, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados. Este último se pagará únicamente si la rectificación de medida se efectúa en sede notarial; lo anterior en razón de su naturaleza (art. 104 del Decreto Ejecutivo 32493-J).
14. Deberá rectificarse valor fiscal de la finca, en razón de la rectificación de medida que se haga; para tales efectos, deberá seguirse el procedimiento que se describe en el punto 19 del aparte XIII de esta Guía de Calificación, para determinar el valor del metro cuadrado y de esta forma aumentar o disminuir su valor fiscal, de conformidad con la variación de su medida (ver Circular RIM-025-2012).
15. En virtud del artículo 25 de **LA LEY ESPECIAL PARA TITULACIÓN DE VIVIENDA EN PRECARIOS Y EN ZONAS DE DESARROLLO URBANO NO RECONOCIDAS** N° 8680, publicada en La Gaceta N° 235 del 04 de diciembre de 2008; se autoriza al Registro Nacional para que catastre los planos y rectifique la medida de las propiedades del INVU, que lo requieran para implementar el proceso de titulación de los bienes inmuebles al amparo de la promulgación de tal Ley. En tal contexto:

- a. Los bienes inmuebles cuya medida sea rectificadora en virtud de lo establecido en el artículo 25 citado, **no quedarán sujetos a las disposiciones consagradas en los artículos 13 y 14 de la Ley de Informaciones Posesorias N° 139, de 14 de julio de 1941, y sus reformas; tampoco a la Ley de Catastro Nacional**
- b. Este tipo de rectificación no genera plazo de convalidación. (Directriz 02-2009).

Excepción para el caso del Instituto de Desarrollo Rural

De conformidad con los alcances del inciso e) artículo 85 de la Ley N°9036, se establece para el INDER la posibilidad de rectificar la medida de los inmuebles inscritos a su nombre, SIN SUJECCIÓN a los procedimientos establecidos por el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias; en el entendido de que, si la rectificación de medida supera los límites que al efecto establece el numeral 13 del mismo cuerpo legal, NO REQUERIRÁ del trámite judicial correspondiente.

-XVIII- RESERVA DE PRIORIDAD

Requisitos específicos

1. Constituye un medio de protección jurídica para las partes que pretenden realizar un acto o contrato en gestación o que, habiéndose otorgado, no se ha presentado al Registro (arts. 34 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, adicionados por el art. 184 del Código Notarial).
2. Este procedimiento es facultativo y debe constar en escritura pública, debidamente firmada por el titular o los titulares del bien, con indicación del tipo de contrato por realizar y las partes involucradas (art. 34 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
3. La reserva de prioridad tiene una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro Público. Transcurrido este plazo, caducará automáticamente y se cancelará al inscribir nuevos títulos (art. 35 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
4. Origina un asiento de presentación que reservará la prioridad registral en relación con los documentos presentados con posterioridad. Cuando se presente el acto o contrato definitivo, el notario hará relación de las citas del asiento de presentación de la reserva de prioridad, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de esta; por lo tanto, se cancelarán todos los asientos de presentación posteriores incompatibles con el documento que se inscribe (art. 36 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
5. No genera tracto sucesivo; es irrevocable e inembargable, y no es susceptible de traspaso o cesión. No crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes. Con esta figura, se pretende descongestionar los Tribunales de eventuales conflictos derivados de la prioridad, ya que se crea un medio efectivo de prueba y así se evitan los dobles traspasos de un mismo inmueble, de parte de un mismo propietario (art. 36 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Pagará únicamente dos mil colones de derechos de Registro (art. 34 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 2, inc. a, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
7. Ya existe antecedente para entidades supervisadas por la SUGEF (art. 173 de la Ley 7558 publicada el 27 de noviembre de 1995), con la diferencia de que se puede solicitar por medio de un documento privado y en

forma gratuita, lo cual continúa vigente (Circulares registrales DRP-046- 95 del 20 de diciembre de 1995 y DRP-044-98 del 9 de noviembre de 1998).

-XIX- GRAVÁMENES HIPOTECARIOS

A. Cédulas hipotecarias

Requisitos específicos

1. Cuando se constituye una hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, esta se debe hacer en escritura pública y, una vez constituida e inscrita, se emitirán las cédulas respectivas (arts. 426, 429 y 430 del Código Civil y art. 76 del Reglamento del Registro Público).
2. La escritura constitutiva de una cédula hipotecaria debe contener:
 - a. Comparecencia del deudor y, si este no es el dueño de la finca, debe comparecer el propietario de esta y consentir en la imposición del gravamen. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades, quienes deben manifestar su deseo de constituir un crédito representado por cédulas hipotecarias (art. 83 del Código Notarial, art. 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 452 del Código Civil y art. 77 del Reglamento del Registro Público).
 - b. Cuando esta definida la figura del acreedor, es necesario que si la voluntad de este es otorgar un poder especial para retirar el título, debe indicar las calidades de la persona que designe.
 - c. Monto por el cual se constituye la cédula hipotecaria, lugar y fecha de pago (art. 77, inc. c, del Reglamento del Registro Público y art. 430, incs. 2 y 3, del Código Civil)
 - d. Datos de inscripción de la finca hipotecada, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 430, inc. 1, del Código Civil; art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
 - e. Para constituir el referido crédito debe cumplirse con las formalidades que determinan los artículos: art. 430 Código Civil inciso 4 y art. 77 inciso b del Reglamento del Registro Público
 - f. Grado de la cédula hipotecaria (Principio de literalidad)
 - g. Indicar el tipo de interés, que se pagará junto con el capital (art. 430 del Código Civil)
3. La hipoteca de cédulas podrá constituirse únicamente sobre inmuebles que no soporten hipotecas comunes o condición resolutoria anteriores, lo cual deberá expresarse en la escritura. Después de constituirse una cédula hipotecaria, pueden constituirse otras cédulas hipotecarias o hipotecas comunes de ulterior grado. Si la finca gravada se adquirió *sin perjuicio de terceros* y está vigente la acción del tercero, esta situación se hará constar en la escritura y en la cédula (art. 427 del Código Civil; arts. 77, inc. b, y 82 del Reglamento del Registro Público).
4. Una hipoteca común se puede reemplazar por una hipoteca de cédulas si están de acuerdo el deudor y el acreedor. Se debe cancelar la hipoteca común al constituirse la cédula hipotecaria (art. 428 del Código Civil y art. 81 del Reglamento del Registro Público).
5. Las cédulas hipotecarias pueden emitirse en moneda nacional o extranjera, según el Voto 27-95 de la Sala Constitucional del 5 de enero de 1995, que declara inconstitucional el párrafo primero del art. 430 del Código Civil. En cualquier caso, las cédulas deberán ser del valor de un múltiplo de cien (art. 430 del Código Civil).
6. Las cédulas deben estar firmadas por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante, y por el registrador de cédulas hipotecarias o por el subdirector o el director del Registro Público de la Propiedad (art. 79 del Reglamento del Registro Público y art. 430 del Código Civil). En el título de cédula se hará constar:

- a. Nombre completo del deudor y su número de cédula. Si fuera una persona jurídica, su nombre completo y el número de su cédula jurídica. Además, debe indicarse el domicilio del deudor y, en caso de ser extranjero, su nacionalidad (art. 426 del Código Civil, aplicación supletoria).
 - b. Si hay acreedor, debe darse su nombre completo y su número de cédula y domicilio. Si es extranjero, debe indicarse su nacionalidad (art. 430, inc. 3, del Código Civil).
 - c. Monto por el cual se constituye. Si el crédito está representado por varias cédulas, debe hacerse constar por cuántas y por qué monto cada una (art. 430, inc. 2, del Código Civil).
 - d. Los datos de inscripción, en el Registro Público de la Propiedad, del inmueble que se dio en garantía, y que no podrá ser más de uno (art. 430, inc. 1, del Código Civil).
 - e. Los intereses que devenga el crédito, y el lugar y la fecha de pago del monto adeudado (art. 430, inc. 3 y párrafos finales, del Código Civil).
7. Cuando se constituye una cédula hipotecaria, no es necesario que haya acreedor; aunque sí puede haberlo y, en consecuencia, la cédula se emitirá a su nombre. Si no lo hay, se emite a nombre del dueño del inmueble, quien, igual que cualquier otra persona, puede negociarla aun después de vencida (art. 433 del Código Civil).
 8. No se puede constituir una cédula hipotecaria en derechos proindivisos. Solamente se puede constituir sobre la totalidad de un inmueble (art. 270 del Código Civil, en concordancia con el principio de literalidad).
 9. Un crédito puede estar representado por una o varias cédulas, siempre y cuando sean de un valor de un múltiplo de cien y de un mismo grado (art. 430 del Código Civil).
 10. En las hipotecas de cédulas se tendrán por renunciados los trámites del juicio ejecutivo, y la base para el remate de la finca hipotecada será el valor de la primera hipoteca. La cédula garantiza el capital, los intereses corrientes y moratorios y los gastos de ejecución (arts. 434 y 435 del Código Civil).
 11. La cancelación de la hipoteca de cédulas debe hacerse (art. 439 del Código Civil y art. 83 del Reglamento del Registro Público):
 - a. Por medio de escritura pública
 - b. Por ejecutoria expedida en juicio ordinario
 - c. Por la protocolización de la resolución en ejecución hipotecaria, por haberse rematado con base en ese crédito y los de grado inferior
 En los casos contemplados en los puntos a y c anteriores, junto al documento que se inscribirá deberá presentarse la cédula hipotecaria, con el fin de que el registrador, al firmar la cancelación respectiva, la incinere.
 12. Es improcedente la cancelación parcial con recibo de suma o en cuanto a la garantía (art. 83, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
 13. En caso de extravío, pérdida, robo, hurto, destrucción o cualquier otro motivo por el que se haya desposeído el tenedor de un título de cédula hipotecaria, para efectuar su reposición el interesado o perjudicado por tal situación debe acudir a la sede jurisdiccional. En esta sede se ordenará su reposición una vez resuelta la diligencia incidental, y se emitirá la ejecutoria de la sentencia en firme, la cual se presentará al Registro para su inscripción y la confección del respectivo título de cédulas (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio).
 14. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro (art. 2, inc. c, de la Ley de Aranceles del Registro Público), timbre agrario (para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación), timbre municipal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales. Se advierte que la cancelación del crédito de cédulas, pagará únicamente los dos últimos timbres señalados.

B. Hipoteca común

Requisitos específicos

1. Constitución

- a. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).
- b. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
- c. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
- d. Monto del crédito, plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato (art. 465, inc. 2, del Código Civil).
- e. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; art. 88 del Código Notarial y art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- f. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- g. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).
- h. En la escritura de hipoteca se permite renunciar a los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, se procederá desde luego a la venta judicial, y servirá de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no lo han fijado, se establecerá por medio de peritos (art. 422 del Código Civil y art. 649 del Código Procesal Civil).
- i. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que el grado de la hipoteca lo determina la presentación al Registro.
- j. Si entra una hipoteca que indique que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados.
- k. Si no se indica la tasa de interés, la Ley estipula que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario; estos no podrán exceder más del treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).
- l. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).
- m. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero, para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).
- n. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
- o. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.
- p. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).
- q. Las hipotecas que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento u otra interrupción de la

- prescripción, después de esa fecha no surtirán efecto en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).
- r. Las hipotecas otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que en cualquier tiempo aparezca con más de cuarenta años de haberse constituido, sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efecto después de ese tiempo en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).
 - s. Pagar tributos respectivos (ver el punto 14 de *Cédulas hipotecarias*). La hipoteca por el precio o parte del precio, timbre agrario (**para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación**) (art. 14, inc. d, de la Ley de Creación del Timbre Agrario). Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

2. Cesión de crédito

- a. La cesión de crédito se realiza en escritura pública, donde comparecen el acreedor y el cesionario. Deben indicarse los nombres completos de los comparecientes y sus respectivas calidades (arts. 450 y 1104 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Citas del crédito que se cede (art. 22 del Reglamento del Registro Público).
- c. La cesión del crédito comprende sus accesorios, como fianza, prendas, hipotecas o privilegios (art. 1109 del Código Civil).
- d. Debe darse el precio de cesión del crédito si este se vende, o la estimación si se dona, para el cálculo de derechos y timbres.
- e. La cesión puede ser total o parcial. En caso de cesión parcial, el cedente y el cesionario no gozan recíprocamente de ninguna preferencia, salvo pacto en contrario (art. 1116 del Código Civil).
- f. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro (art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público), timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados. Lo anterior por el mayor valor entre el monto en que se cede y el monto de la hipoteca.
- g. El vencimiento del crédito no impide la cesión del mismo.
- h. No se deberá indicar plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

3. Ampliación de crédito

- a. El monto original del crédito puede ampliarse, para lo cual deben comparecer en escritura pública el deudor y el acreedor, y hacer la manifestación al respecto. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Deben darse las citas del crédito que se amplía y de la finca que lo garantiza (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
- c. Indicar el nuevo monto del crédito al cual queda ampliado y, a su vez, obligado el deudor (art. 465, inc. 2, del Código Civil)
- d. Entre las estipulaciones que se hagan, deben darse el plazo y la forma de pago del crédito; y si este devenga interés, debe indicarse la tasa de ellos y la forma de pago (art. 465, inc. 2, del Código Civil).
- e. Al ampliarse el monto del crédito, debe limitarse la responsabilidad del bien que garantiza el crédito; si son varios bienes, debe limitarse la responsabilidad de cada uno de ellos dentro del crédito ampliado (art. 413 del Código Civil).

- f. Si el deudor del crédito no es el dueño de la finca que lo garantiza, debe comparecer el propietario y aceptar que su inmueble garantice el crédito ampliado (art. 452 del Código Civil y art. 7 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público).
- g. Si en la finca que garantiza el crédito existen hipotecas de posterior grado o acreedores anotantes, estos deben comparecer y consentir en la ampliación del crédito; si no lo hacen, esta no podrá inscribirse (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
- h. Para efectuar la ampliación del crédito, este debe estar vigente.
- i. Pagar tributos como la constitución de la hipoteca, por la diferencia entre el monto original y el monto ampliado

4. Novación de deudor

- a. La novación de deudor se realiza cuando el acreedor libera al deudor de su obligación por haber admitido un nuevo deudor en sustitución del primero. Debe hacerse en escritura pública, con la manifestación de voluntad del acreedor y del nuevo deudor. Indicar sus nombres completos y sus respectivas calidades (arts. 450 y 465, inc. 1, 814, inc. 2, y 815 del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Citas del crédito en que se realiza la novación de deudor (art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- c. La novación hecha con el deudor principal libra a los fiadores; la hecha con uno de los deudores solidarios libra a los codeudores respecto del acreedor. (art. 820 del Código Civil).
- d. No es necesaria la comparecencia del deudor que se sustituye.
- e. El crédito puede estar vencido pero no prescrito. La novación del deudor interrumpe la prescripción (art. 876, inc. 1, del Código Civil).
- f. La novación paga derecho de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público); timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales.
- g. No se deberá indicar plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

5. Modificación de crédito

- a. Para modificar algún aspecto en cuanto a condiciones o estipulaciones de un crédito garantizado con hipoteca, es necesario realizarlo en escritura pública con la comparecencia del acreedor y del deudor, aunado al dueño de la finca, si esta no le perteneciera al deudor. Indicar sus nombres completos y calidades respectivas (arts. 450, 464 y 465, inc. 1, del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Indicar las citas del crédito que se modifican. En caso de aumento del monto del crédito que se garantice con un nuevo inmueble debe indicarse citas del inmueble o los inmuebles, con su descripción completa y el número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial, artículo 30 Ley de Catastro Nacional y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público)
- c. Dentro de las modificaciones que se le pueden hacer a un crédito, el cual debe estar vigente, son las siguientes (art. 464 del Código Civil):
 - c.1 Aumento o disminución de responsabilidad de la finca garante
 - c.2 Prórrogas o disminución del plazo para el pago del crédito. En caso de prórrogas, debe verificarse que no existan inscritos o anotados créditos hipotecarios de menor rango; en caso contrario, debe comparecer el respectivo acreedor y otorgar su consentimiento (art. 411, inc. 2, del Código Notarial).
 - c.3 Modificación de la tasa de interés del crédito y su forma de pago
 - c.4 Sustitución y refuerzo de garantía, para lo cual, en caso de sustitución, debe indicarse el bien que garantizará el crédito, así como sus citas de inscripción. Si se trata de un refuerzo de garantía debe limitarse la responsabilidad del bien. En caso de inmuebles, deben indicarse la descripción completa

y el número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; art. 465, inc. 3, del Código Civil; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

- c.5 Posponer el grado de la hipoteca, a fin de que otro crédito que se constituye ocupe el grado que tenía la hipoteca que se pospone, el cual debe inscribirse conjuntamente con la posposición. Se puede posponer el grado aun cuando la hipoteca esté vencida.
- d. Pagar los derechos y timbres respectivos en cada caso (derechos de Registro, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales. En caso de sustituciones o refuerzos de garantía, pagar el timbre municipal si el nuevo inmueble ofrecido cambia de cantón).

6. Hipoteca de crédito

- a. La hipoteca de crédito es igual a la hipoteca de un inmueble; lo que varía es el derecho real que se ofrece en garantía, el cual será un crédito. Así, le son aplicables en lo que sea compatible con la garantía, las disposiciones señaladas en la constitución de la hipoteca. Comparecencia del acreedor, con indicación de nombre y calidades (art. 452 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Deben indicarse las citas completas del crédito que se hipotecará (art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- c. La hipoteca de crédito puede novarse, cederse, ampliarse, etc.
- d. Paga igual que la hipoteca sobre un bien inmueble, a excepción del timbre municipal, que no debe pagarse (art. 84 del Código Municipal).

7. Cancelación de hipoteca

- a. La hipoteca se cancela mediante escritura pública, donde comparece el acreedor y hace tal manifestación. Indicar nombre completo del compareciente y sus calidades (art. 450 del Código Civil; art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público; y art. 83 del Código Notarial).
- b. La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En los casos en que se libera uno o varios inmuebles, deberá indicarse expresamente cuáles de ellos se liberan; además, las partes deberán fijar la responsabilidad de los restantes inmuebles en caso de que estos no tengan asignada responsabilidad por separado. (arts. 416, 409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil).
- c. Se cancela totalmente cuando se ha recibido lo adeudado o el acreedor condona la deuda (art. 424 del Código Civil).
- d. Citas de la hipoteca que se cancela (art. 464 del Código Civil).
- e. También procede la cancelación de hipoteca mediante la protocolización o ejecutoria de un auto con carácter de sentencia donde ordena, por existir arreglo, que termine el proceso (art. 474 del Código Civil).
- f. En los casos de consignación de pago, la cancelación se ordenará por mandamiento. (Artículo 893 Código procesal Civil)
- g. Exenta del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- h. Exenta de derechos de Registro. Únicamente debe pagar el timbre del Colegio de Abogados y el timbre de Archivos Nacionales, en cuanto a los documentos notariales (art. 2, inc. g, de la Ley de Aranceles del Registro Público).

-XX-
HABITACIÓN FAMILIAR

Requisitos específicos

1. La afectación de una finca a habitación familiar, se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial, art. 43 del Código de Familia, Circular DRP-014-90)
2. Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios, o por la autorización judicial solicitada por el propietario en diligencias de utilidad y necesidad en caso de ser menores los beneficiarios (art. 42 del Código de Familia).
4. La afectación la efectuará el propietario, y puede ser a favor del cónyuge en caso de matrimonio, o a favor del conviviente en caso de unión libre legalmente reconocida, o a favor de los hijos menores o ascendientes que habiten el inmueble (art. 43 y 242 del Código de Familia, Circular DRP-043-99).
5. Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Así mismo, podrá afectarse la parcela rural destinada a la subsistencia, siempre y cuando no exceda de los relacionados diez mil metros cuadrados (art. 46 del Código de Familia).
6. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar (art. 46 del Código de Familia).
7. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia):
 - a. Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho
 - b. Por muerte o mayoría de los beneficiarios
 - c. Por separación judicial declarada o por divorcio, y en este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derechos
 - d. Por disposición judicial o solicitud del propietario una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación
 - e. Cuando de hecho el bien deja de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el tribunal mediante trámite sumario
8. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia).
9. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica).
10. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia y Circular DRP-15-97).
11. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, Circular registral 44-98 del 9 de noviembre de 1998, y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

Nota: Podrá renunciarse unilateralmente la habitación familiar por parte del beneficiario mayor de edad.

-XXI-
ARRENDAMIENTO CIVIL

Requisitos específicos

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público):
 - a. El plazo exacto del arrendamiento
 - b. El precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público)
 - c. Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida) y también el resto o la parte que no se arrienda.
4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).
5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
7. Pagar derechos y timbres correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario (**para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación**), art. 14, inc. b, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos Ley N° 5792).

-XXII-
SERVIDUMBRES

Requisitos específicos

1. Servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante. (arts 370 y 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, y art. 460 del Código Civil):
 - a. Indicar tipo de servidumbre
 - b. Anotar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil)
 - c. Indicar el rumbo y la ubicación de la servidumbre, para determinar dónde está ubicada dentro del fundo sirviente

3. Debe indicarse la estimación de la servidumbre, a afecto del cálculo de los timbres respectivos; deberá pagar derechos de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público); timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal y timbre del Colegio de Abogados.
4. En algunos casos determinados por la ley, se establecen servidumbres sin necesidad de que exista un predio dominante. Estas se imponen sobre un fundo sirviente a favor de un grupo de personas o de un servicio público (Ejemplos: Recope, ICE, Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados).
5. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre ellos servidumbre, la cual empezará a surtir efectos jurídicos o se activará en el momento en que se traspasen algunos de los fundos. Esta servidumbre se inscribe como pasiva y se entiende doctrinalmente como un ejercicio de los atributos del dominio.
6. Las servidumbres se extinguen:
 - a. Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre
 - b. Si la servidumbre se constituyó por determinado tiempo o bajo condición, por la extinción del plazo o el cumplimiento de la condición, respectivamente
 - c. Por la reunión de las fincas en un solo predio y por un solo dueño
 - d. Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante
 - e. Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir
 - f. Por llegar los predios a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; esta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad. Cabe destacar que lo anterior debe suceder antes de vencerse el término de la prescripción (art. 381 del Código Civil).
7. Indicar plano catastrado, tanto para el fundo sirviente como para el dominante (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. En los casos en que se constituya servidumbre a favor del ICE, SNAA y Recope, el plano catastrado podrá describir la totalidad de la finca sirviente o la franja del inmueble que se afecta con la servidumbre. Bajo ninguna circunstancia es procedente exigir el plano catastrado para la finca dominante (Circular registral DRP-007-2000 del 8 de febrero de 2000).
- 9.

-XXIII- MANDAMIENTOS JUDICIALES

Requisitos específicos

1. De conformidad con los numerales 186 y 635 del Código Procesal Civil, normativa de aplicación supletoria en materia no civil (art. 9 del Código de Familia, art. 264 del Código Procesal Penal, aunado a que la Ley de Jurisdicción Agraria y el Código Laboral no regulan la situación referente a los mandamientos que pueden expedirse en las respectivas materias), cuando deba practicarse una diligencia judicial sobre bienes inscritos en el Registro Nacional, deberá comisionarse a los registradores por medio de los denominados *mandamientos*, a efecto de que esta sea anotada al margen de la respectiva inscripción. Los requisitos que deberán cumplir los mandamientos judiciales están regulados según los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil. Además de lo previsto en los referidos artículos, deberá aportarse la boleta de seguridad asignada para tal fin al Poder Judicial; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-017-1999 del 15 de marzo de 1999).
2. Los incisos enumerados del 1 al 4 en el artículo 468 del Código Civil, relacionan anotaciones provisionales generadas en virtud de mandamientos judiciales. La vigencia de dichas anotaciones se determinará de conformidad con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o al derecho de que se trate. Cabe destacar, tal y como lo disponen los artículos 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con los artículos 11.1 y 11 de la Ley General de la Administración Pública y la Constitución Política, respectivamente, que el marco de

calificación del registrador se circunscribe tan solo a lo que resulte del título presentado y, en general, a toda la información que conste en el Registro. Por lo tanto, para nuestros fines estos mandamientos se les aplicará la prescripción decenal ordinaria (Circular DRP-044-98). Igualmente, si la anotación se refiere a una fianza para efectos de excarcelación o un mandamiento de expropiación, su caducidad será de diez años (art. 251 del Código Procesal Penal). Los mandamientos judiciales expedidos dentro de procesos tramitados al amparo de la Ley contra la Violencia Doméstica, tendrán un término de caducidad de tres meses contados a partir de la fecha de su presentación ante el Registro (art. 3, inc. m, de la Ley contra la Violencia Doméstica).

3. La parte interesada en las anotaciones provisionales relacionadas en los incisos 1 y 4 del artículo 468 del Código Civil, podrá gestionar, dentro del término de la prescripción respectiva y a fin de interrumpirla, la anotación de la interrupción (art. 471 del Código Civil).
4. Los mandamientos judiciales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad, y se considerarán como gravámenes pendientes en la propiedad. Entonces, cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente las resultas del juicio, siempre y cuando no conste manifestación en contrario en el documento en estudio (art. 468 del Código Civil).
5. Los funcionarios que expidan los mandamientos judiciales podrán subsanar los errores u omisiones en que se haya incurrido, según lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. En razón de la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en los documentos judiciales, dichos errores u omisiones podrán subsanarse notarialmente aplicando los procedimientos establecidos en los numerales 110 y 105, ambos del Código Notarial (Criterio de calificación registral DGRN-0706-99 del 18 de noviembre de 1999).
6. La cancelación de asientos de presentación de los mandamientos judiciales procederá únicamente en los casos siguientes (Circular registral DRP-010-2005 del 11 de agosto de 2005 y Circular registral DRP-01-2007):
 - a. Aplicación de la prescripción de los artículos 471 y 468 del Código Civil
 - b. Cuando deba resolverse la colisión de un derecho real frente a un derecho personal, conforme lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil
 - c. Cuando, debiendo pagar los derechos respectivos en razón de la materia, estos no sean debidamente pagados
 - d. Cuando se omita consignar el Partido o la matrícula del inmueble que se ordena anotar o que el mismo no exista. (De previo a la aplicación de este punto, se debe realizar el respectivo estudio a efectos de descartar que la finca no se encuentre inscrita en tomos, en cuyo caso se procederá al traslado de la misma)
 - e. Cuando el documento carezca de firma.
7. Los mandamientos judiciales se exceptúan del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, y Criterio de calificación registral DGRN-01-2000 del 12 de diciembre de 2000).
8. Los mandamientos judiciales se cancelarán en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoria (art. 475 del Código Civil). Si la cancelación se ordena vía mandamiento, no es necesario que se indique la resolución que la fundamenta, por cuanto el documento por sí solo es plenamente válido de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.
9. De conformidad con el transitorio segundo de la Ley de Cobro Judicial, el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios pasa a denominarse Juzgado Especializado de Cobro, para efectos de mandamientos de cancelación.
10. Deberán pagar dos mil colones de derechos de Registro, excepto los mandamientos provenientes de autoridades judiciales en materia penal, de trabajo, agrario y de familia. Los mandamientos de cancelación están exentos (arts. 2, incs. a y g, y 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

11. Es procedente la cancelación de una inscripción o de un asiento registral por medio de un mandamiento judicial, sin necesidad de requerir en su lugar una sentencia ejecutoria; cuando –al igual que en los casos de ejecutoria- dicha orden contenga toda la información necesaria para llevarse a cabo (**principio de especialidad**), siempre que confrontada con la publicidad registral existente, no sea contraria a los principios registrales. Conforme a lo anterior, debe interpretarse ampliamente el artículo 474 del Código Civil en el sentido de ser procedente la cancelación de una inscripción o de un asiento registral tanto por ejecutoria como por medio de un mandamiento, si contienen la información necesaria para que pueda operar tal cancelación.

Mandamientos Judiciales de Juzgados Especializados

- De conformidad con el artículo 18.2 de la Ley N° 8624, de Cobro Judicial, vigente a partir del 20 de mayo del 2008, que dispone que en el caso de “embargo de bienes o derechos registrados”, **corresponde al Tribunal efectuar directamente la anotación en el Registro respectivo**, se han creado dos Juzgados para tales efectos, Juzgado Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial y del Segundo Circuito Judicial – Goicoechea-, que anotarán los embargos practicados (KC), demandas ejecutivas hipotecarias (KW), así como la cancelación de los mismos (LQ).
- En dichos gravámenes se incluye: Título, fecha de inicio y vencimiento, número de expediente, Juzgado que lo anota y número de finca o derecho (sea un derecho de finca o de concesión de la Zona Marítimo Terrestre) que se afecte.
- En la consulta del trámite, únicamente se indicará **“inscrito”** o **“cancelado”**, fecha, hora y funcionario responsable. Las citas del documento siempre corresponderá al **tomo 800 (exclusivo de ese tipo de trámite de Juzgados Especializados)**.
- En virtud de no estar presentado documento físico, no habrá imagen que respalde los movimientos realizados por dichos Juzgados.

-XXIV- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Requisitos específicos

- De conformidad con el artículo 25, apartado 3) inciso c) del Reglamento de Procedimientos Administrativos, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 76 del 20 de abril de 2007, la Contraloría General de la República puede enviar documentos a este Registro, para que se practique como medida cautelar, anotación de procedimiento administrativo sobre inmuebles, el cual debe portar la boleta de seguridad asignada al órgano contralor.
- Tales documentos se inscribirán como gravámenes sobre los inmuebles, siendo su fecha de inicio la de su presentación y la de vencimiento 10 años después.
- El movimiento se anotará e inscribirá con el código H2 clase 3.

-XXV-
LIMITACIONES

Requisitos específicos

1. El numeral 45 de la Constitución Política señala que la propiedad es inviolable. No obstante, en algunas ocasiones el dominio pleno sobre los inmuebles está sujeto a ciertas cargas u obligaciones, que se toman como gravámenes y que se imponen por ley o por expresa voluntad del dueño o de otras personas en casos específicos.
2. Se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes solamente cuando estos se traspasan a título gratuito. Las limitaciones deben establecerse por un plazo máximo de diez años, excepto cuando el traspaso se realiza a menores de edad, ya que en este caso la limitación puede extenderse hasta que el menor cumpla veinticinco años de edad (art. 292 del Código Civil). Respecto a limitaciones de inembargabilidad véase los artículos 981 y 984 del Código Civil. El propietario de un bien inmueble puede auto limitarse. (art. 266 del Código Civil).
3. También se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes en los casos en que la ley así lo disponga específicamente, por el plazo y condiciones que en ella se indique. Tal es el caso de las limitaciones contempladas en la Ley n.º 6609, del 1 de setiembre de 1981, a favor de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo de la Vertiente Atlántica; las limitaciones establecidas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, n.º 7052, del 13 de noviembre de 1986, y sus reformas, a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda; las limitaciones impuestas por la Ley de Tierras y Colonización, n.º 2825, del 14 de octubre de 1961, y sus reformas, a favor del Instituto de Desarrollo Rural; las limitaciones contenidas en la Ley n.º 1788, del 24 de agosto de 1954, y sus reformas, a favor del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; y las limitaciones de la Ley n.º 4760, Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, y sus reformas, del 4 de mayo de 1971, a favor de dicho Instituto, entre otras.
4. Cuando la finca se encuentra afecta a limitaciones legales se debe contar con la autorización de la institución o persona que las impuso en caso de que el acto así lo requiera. De dicha autorización debe dar fe el notario o exigirse la comparecencia de quien las impuso en caso de limitaciones originadas en el artículo 292. C. Civil.
5. En todos los casos se debe constituir en escritura pública, con descripción completa del inmueble y plano catastrado.
6. Cuando las limitaciones se originan en el artículo 292 del Código Civil, pese a la muerte de quien las impuso se mantendrán por el plazo establecido.
7. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXVI-
MEDIANERÍA

Requisitos específicos

1. Medianería es cuando existe una pared común que sirve de separación entre edificios, patios o jardines y, a la vez, también separa dos inmuebles. Se constituye por convenio de los dueños de esos inmuebles, quienes voluntariamente en escritura pública comparecen a constituirla. Cuando estas cargas se imponen mediante convenio, debe darse la comparecencia de los dueños de los inmuebles afectos, con sus respectivas calidades, en escritura pública; citar las fincas que se afectarán y dar la descripción completa (arts. 83 y 88 del Código Notarial, arts. 386 y 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXVII-
INFORMACIÓN POSESORIA
(Ley 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas)

Requisitos específicos

1. El poseedor de un inmueble que carezca de título inscrito en el Registro Público, puede solicitar judicialmente que este se le otorgue, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Informaciones Posesorias (art. 1 de dicha ley).
2. Una vez realizado el proceso judicial, la sentencia que ordena la inscripción de ese inmueble en el Registro Público debe presentarse mediante ejecutoria o certificación expedida por la **autoridad judicial respectiva**. (art. 10 de la Ley de Informaciones Posesorias, art. 157 del Código Procesal Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
3. Le será **cancelada la presentación al diario** a las informaciones posesorias cuyo medio de rogación sea la **protocolización o la certificación notarial**, por adolecer estos documentos de un vicio de nulidad absoluta insubsanable conforme a los artículos 7 y 126 del Código Notarial. (Ver Directriz RIM-004-2010)
4. El documento que se presenta al Registro Público para la inscripción del título debe indicar:
 - a. El nombre completo y calidades de la persona o personas a favor de quienes quedará inscrito el título. Si es a nombre de varios condueños, debe indicarse además la proporción en que quedan dueños (art. 460, inc. 4, del Código Civil; y Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 - b. La descripción completa del terreno (naturaleza, situación, linderos y medida). Si tiene frente a calles o caminos públicos por algún rumbo, debe indicarse la medida lineal de ese frente (art. 460, inc. 2, del Código Civil; art. 1, inc. b, y 10, de la Ley de Informaciones Posesorias).
 - c. Las cargas reales que pesen sobre el inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).
 - d. El número de plano catastrado del inmueble (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 1º, párrafo 4, inc. b, de la Ley de Informaciones Posesorias). De conformidad con los alcances del inciso b) del artículo 71 del reglamento a la Ley de Catastro Nacional, los planos catastrados inscritos con posterioridad a su entrada en vigencia, caducarán a los **tres (3) años** de su inscripción; salvo que en el respectivo asiento catastral, conste una anotación judicial que determine que este está siendo utilizado en un proceso judicial de esta naturaleza. **Igual consecuencia aplica para el caso de rectificación de medida por medio de información posesoria** (ver Circular RIM-014-2012).
 - e. Estimación del inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).

5. Los títulos de propiedad que se otorguen de acuerdo con la Ley de Informaciones Posesorias, no podrán exceder de trescientas hectáreas por titular (art. 15 de la Ley de Informaciones Posesorias).
6. Si el inmueble que se titula se encuentra atravesado por caminos públicos de acuerdo con el plano, se inscribirá formando dos o más fincas, las cuales deberán inscribirse por separado, con el mismo número de plano. El dueño de dos o más fincas situadas en el mismo cantón, podrá inscribirlas promoviendo una sola información posesoria (art. 3 de la Ley de Informaciones Posesorias).
7. Las fincas que se inscriban mediante la Ley de Informaciones Posesorias, quedan afectadas por el plazo de convalidación, que será de tres años, contados a partir del día de inscripción del respectivo título en el Registro Público (art. 16 de la Ley de Informaciones Posesorias).
8. Los inmuebles inscritos por medio de la Ley de Informaciones Posesorias, quedan sujetos a las reservas indicadas en el artículo 19 de dicha ley.
9. Para efectos de la inscripción de la información posesoria, el registrador deberá consultar siempre lo siguiente:
 - a. Índice de primeras presentaciones (En caso de que la información no haya sido incluida por el Departamento de Diario, debe el registrador proceder a su inclusión)
 - b. Índice de informaciones posesorias
 - c. Índice general

Nota: Lo anterior a efecto de evitar que se inscriba dos veces el mismo inmueble.

10. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre agrario, (para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación) art. 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos). Si la ejecutoria proviene de un Juzgado Agrario el trámite estaría exenta.

-XXVIII-

INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO (por ley o por decreto) EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE (Ley 6313) y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA (Ley 6622)

Requisitos específicos para inscripciones a nombre del Estado

1. El Estado está facultado para inscribir a su nombre las fincas que adquiere o que le pertenecen y que se encuentran sin inscribir. Amén de lo anterior, mediante el procedimiento establecido en la Ley de Expropiaciones, n.º 7495, del 3 de mayo de 1995, reformada por la Ley n.º 7757, del 10 de marzo de 1998, podrá inscribir a su nombre inmuebles o parte de ellos, que se encuentren inmatriculados.
2. La escritura pública donde se constituye el derecho, debe otorgarse ante la Notaría del Estado, y en ella debe comparecer en representación del Estado el procurador general de la República, personería de la cual debe dar fe el notario con vista de su nombramiento y la respectiva publicación en el diario oficial La Gaceta (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y art. 84 del Código Notarial).
3. Debe indicarse la norma jurídica (decreto, ley, etc.) que autoriza o faculta al Estado a inscribir inmuebles sin título en el Registro de la Propiedad, o bien, a practicar la expropiación.
4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca que se solicita inscribir en el Registro o que se expropió (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial).
5. Indicar el número de plano catastrado de la finca que se inscribe o se expropia, el cual debe coincidir con la descripción dada. No se exigirá el plano catastrado en aquellos documentos cuyo trámite administrativo se haya iniciado en expediente con fecha anterior al 25 de junio de 1982, fecha de vigencia del Reglamento a la

Ley del Catastro Nacional, lo cual se debe hacer constar en la escritura pública (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de Calificación DGRN-05-83 del 28-11-83).

6. Cuando se expropia un lote, deberá indicarse:
 - a. Descripción completa del lote expropiado y del resto reservado (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial)
 - b. Número de plano catastrado para el lote (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional)
 - c. Dación de fe de que el plano y el lote se ajustan en todo (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana)
7. Son de interés, para efectos registrales, los supuestos de los artículos 20 y 49 de la mencionada Ley de Expropiaciones:
 - a. Art. 20: *Mandamiento provisional de anotación. En la resolución declaratoria de interés público del bien, se ordenará expedir en el registro público correspondiente, un mandamiento provisional de anotación. Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien, se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado contencioso-administrativo y civil de hacienda.*
 - b. Art. 49: *Inscripción. Firme la sentencia que fija la indemnización, a petición del expropiante el juzgado pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado que se designe, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien en favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas (...).*
 - c. En lo atinente a la obligación del Registro de efectuar las citadas cancelaciones, debe considerarse lo indicado en el Criterio de calificación registral DGRN-0706-99, punto comunicado a los registradores mediante circular registral DRP-48-99, el cual señala: “(...) dentro de las referidas escrituras de protocolización debe indicarse expresamente las citas de las **anotaciones, las exacciones y los gravámenes**, que requieren ser cancelados para inscribir prioritariamente este tipo de documento”. Debe entenderse que si lo expropiado es un lote las cancelaciones solo se deben efectuar en éste.
8. Exento del pago de derechos, timbres e impuesto de transferencia.

Requisitos específicos y procedimiento para expropiaciones a favor del ICE

La Ley N° 6313 “Ley de adquisiciones, expropiaciones y constitución de servidumbres del ICE”, establece procedimientos especiales a efecto de que este instituto adquiera bienes inmuebles y servidumbres (ver asimismo Circular RIM-013-2012); y en tal sentido, se instruyen las siguientes disposiciones:

1.- Mandamiento de anotación provisional de diligencias de expropiación: La Gerencia General del ICE podrá expedir documento en el cual se pida la anotación provisional de las diligencias de expropiación sobre un inmueble determinado. Este documento deberá venir con una boleta de seguridad asignada al referido instituto. Dicha anotación caduca y se debe cancelar de oficio, en el término de **un año** contado a partir de la fecha de su presentación al Diario; a menos que conste en la publicidad registral, la anotación del mandamiento de expropiación definitiva (ver artículo 7 Ley 6313).

2.- Mandamiento de anotación definitiva de diligencias de expropiación: Corresponde al Juzgado que conozca sobre las diligencias de expropiación, emitir el mandamiento de anotación definitiva de estas diligencias a favor del ICE, debiendo el Registrador proceder con su anotación respectiva en la finca que se indique.

Evidentemente, este mandamiento deberá acompañarse de una boleta de seguridad asignada al Poder Judicial, a diferencia del mandamiento referido en el punto anterior. Para la calificación de este documento, le son aplicables todas las disposiciones del apartado XXIII de esta Guía de Calificación (ver artículo 13 Ley 6313).

3.- Protocolización de piezas para la inscripción del bien a favor del ICE: Concluido el procedimiento judicial, el Juzgado correspondiente dicta resolución ordenando entregar el expediente al notario público que acredite la Administración, quien procederá a protocolizar las siguientes piezas:

- a.- La resolución firme que fijó la indemnización, o el acta donde se acepta el precio por parte del expropiado;
- b.- El acta de consignación del precio; y
- c.- El auto por medio del cual se autoriza la entrega del expediente al notario público acreditado por la Administración, para la protocolización respectiva.

Se aclara que el procedimiento de expropiación puede presentar dos fesetas diferentes; a saber:

- a.- **La extrajudicial o de avenimiento**, en la cual el titular al que se le realiza la compra forzosa, accede voluntariamente con el trámite y precio establecido. Para estos casos, el notario encargado de la protocolización de piezas, deja constancia de tales circunstancias en el instrumento público con vista del respectivo expediente administrativo (ver artículos 7 y 11 Ley 6313).
- b.- **La judicial**, en la cual interviene además de la Administración expropiante y el titular del bien a expropiar, la autoridad judicial encargada de verificar la expropiación conforme a derecho.

En caso de que el inmueble expropiado **no se encuentre inscrito en este Registro**, se debe proceder a inscribir la finca objeto de adquisición, como si se tratara de una finca nueva, cumpliendo con todos los requisitos en cuanto a su descripción, que establece el artículo 88 del Código Notarial (naturaleza, situación, medida y linderos), así como del artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional (plano catastrado) (ver artículo 19 de la Ley 6313).

4.- Los documentos por medio de los cuales el ICE adquiera bienes inmuebles o constituya servidumbres a su favor en razón de la Ley de cita, estarán **exentos del pago** de derechos, impuestos, timbres, derechos de Registro y demás cargas fiscales para efectos de su inscripción.

Aplicación analógica de los procedimientos de la Ley 6313 para el caso del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A)

De conformidad con los alcances del artículo 4 de la Ley 6622, se autoriza al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a aplicar la normativa contenida en la Ley 6313, para los efectos de la adquisición de terrenos que necesite, así como para la constitución de servidumbres.

-XXIX-
INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL
(Ley 9036 del 11 de mayo de 2012)

Mediante Ley N° 9036, se transformó el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), por lo tanto y de conformidad con los artículos 14, 83 y 84, toda mención que se hagan las

leyes, reglamentos o disposiciones administrativas respecto del IDA, deberán entenderse referidas al INDER. Por lo anterior, todos los bienes inmuebles y obligaciones inscritas en favor del IDA, se entenderán como propiedad del INDER. Con la entrada en vigencia de esta ley, se promulgó la Circular RIM-023-2012, la cual regula para efectos registrales todos los cambios introducidos mediante ley de cita.

Limitaciones de la Ley 9036

De conformidad con los alcances de lo dispuesto por el inciso b) del artículo 55, así como por los artículos 66 y 71 de la ley de cita, establecen tres tipos de limitaciones; a saber:

1. En cuanto al **ARRENDAMIENTO** de las tierras propias del INDER (art. 50), así como de aquellas de otras entidades públicas o municipalidades, que sean aptas para el desarrollo rural y que no estén en uso (art. 52). Se establece como plazo común, una duración de CINCO AÑOS prorrogables para los arrendamientos; bajo el entendido, de que el INDER puede otorgarlo por plazos mayores o menores. **EL REGISTRADOR DEBE DIGITAR INICIO Y FIN DEL PLAZO** (inicia en fecha de otorgamiento y finaliza según el plazo que al efecto establezca el documento).

2. Una vez otorgado el **TÍTULO DE PROPIEDAD** (asignación de tierra), se establecen las **LIMITACIONES** por un periodo de QUINCE AÑOS (artículo 66), contados a partir del acto de asignación, las cuales se refieren a que no puede traspasar el dominio, gravar, arrendar o subdividir el predio, sin la **autorización previa** por parte del INDER, y que todas las obligaciones con este instituto estén canceladas (en lo que al Registro Inmobiliario respecta, estas obligaciones se refieren a hipotecas otorgadas a favor del INDER). Cualquier documento que se presente sin que cuente con el respectivo REFRENDO referido a la autorización previa, se tendrá como **absolutamente NULO** y por tanto se cancelará su asiento de presentación.

Vencidas estas limitaciones, el párrafo final del artículo 66 de la Ley 9036 dispone, que este Registro tomará nota de la opción privilegiada que tiene el INDER de adquirir estos inmuebles por el precio que establezca el avalúo realizado por la Tributación Directa, pero como hasta la fecha no se ha reglamentado esta ley, a ciencia cierta no se tiene conocimiento del cómo cumplir con esta disposición.

3. Dispone el artículo 71 de la Ley INDER, una **LIMITACIÓN PERMANENTE**, definida como "**PROPIEDAD SOCIAL INDIVISIBLE**", sobre aquellos títulos de propiedad sobre inmuebles que otorgue el INDER bajo la modalidad de **ASIGNACIÓN COLECTIVA**; esto es (de conformidad con los artículos 58 y 61), a personas jurídicas referidas como organizaciones productivas o de servicio (siendo prioritarias las cooperativas y organizaciones sociales de base y de integración). **En estos inmuebles queda expresamente prohibida su fraccionamiento o división de manera permanente**. De presentarse un documento solicitando el fraccionamiento de un inmueble sobre el que pese esta limitación, **no se le cancelará** el asiento de presentación; sino más bien, se le consignará el defecto.

Esta limitación permanente a la propiedad, se dispuso con base en una votación calificada a la hora de promulgar esta Ley en la Asamblea Legislativa, habiéndose aprobado por no menos de dos terceras partes de la totalidad de sus miembros, tal y como lo dispone el párrafo segundo del artículo 45 de la Constitución Política.

A la hora de su constitución, el documento respectivo deberá indicar de manera expresa el hecho de estarse concediendo una "ASIGNACIÓN COLECTIVA", y en razón de la cual el inmueble otorgado queda establecido como una "**PROPIEDAD SOCIAL INDIVISIBLE**".

Exoneración de pago de las operaciones del INDER

De conformidad con la literalidad del inciso e) del artículo 17 de la Ley INDER, este instituto gozará de exoneración del pago de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales directas o indirectas, nacionales o municipales; por lo que, para efectos de este Registro, se dispone lo siguiente:

1. Todas las **hipotecas** en que aparezca el INDER como acreedor se **deberán pagar** todos los timbres y derechos de Registro correspondientes; en las que intervenga como deudor, estará exento de todo pago.

2. En los documentos en los que participe el INDER que se refieran a **traspasos** así como **arrendamientos sujetos a inscripción registral**, estarán exonerados **en la parte proporcional que le corresponde a este instituto**, del pago de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso.

Trato preferencial en la venta de inmuebles con aptitud para el desarrollo rural por parte del Estado

El artículo 44 de la Ley N° 9036 dispone que, es obligatorio para el Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos, el ofrecer al INDER con preferencia sobre otros compradores, aquellas "fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural y el fomento agrícola".

No será sino hasta la emisión del correspondiente Reglamento a la Ley INDER, que puedan darse los respectivos parámetros para la calificación de estos inmuebles; ya que de otra forma, no cuenta el Registro Inmobiliario con elementos objetivos que le permitan determinar la aptitud indicada por el artículo 44.

En razón de lo dicho y de los alcances de la Ley INDER, **SE DEJA SIN EFECTO** la Circular Registral-DRP-18-2003, de fecha 19 de diciembre de 2003.

Inscripción de trámites mediante exhorto

Regulado en los incisos d) del artículo 17 y a) del artículo 85). Los actos que pueden ser rogados para su inscripción por parte del INDER mediante exhorto son:

1. La anotación de la apertura de un procedimiento administrativo en procura de anular el otorgamiento de un título (conforme artículos 66 y 67 Ley de Tierras y Colonización).
2. La resolución final que con respecto a un procedimiento administrativo de anulación del otorgamiento de un título dicte la Junta Directiva del INDER (artículo 17.d).
3. La solicitud de inscripción **a nombre del INDER**, de tierras adquiridas por el IDA y que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 9036 no se encontraban a nombre de este instituto ya transformado (artículo 85.a).

Cobro del timbre agrario en operaciones inscribibles

Dispone el artículo 37 de la Ley N° 9036 la modificación del artículo 35 de la Ley del IDA (N° 6735); la cual a su vez, reforma varios artículos de la Ley 5792 (Crea Timbre Agrario e impuesto al consumo de cigarrillos y bebidas), lo cual para los efectos propios de la actividad registral, se resume así:

1. EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO: Se pagará un colón con cincuenta céntimos (€1,50) por cada mil colones (€1.000,00) o fracción menor de conformidad con la estimación del contrato; entendida esta como, el resultado de multiplicar el monto a pagar por mensualidad o periodo de tiempo que al efecto se establezca para los pagos periódicos, multiplicado por la totalidad del plazo del arrendamiento.

2. PRIMERAS INSCRIPCIONES DE TÍTULOS Y RECTIFICACIONES DE MEDIDA EN AUMENTO: Para ambos casos, si la estimación del predio a inscribir o del área a rectificar sea menor o igual a CINCO MILLONES DE COLONES (€5.000.000,00) pagará DOS MIL COLONES EN TIMBRE AGRARIO. Si por el contrario la estimación es mayor a los cinco millones de colones, pagará SOBRE EL EXCESO a razón de UN COLÓN VEINTICINCO CÉNTIMOS (€1,25) por cada mil colones o fracción menor.

3. TRASPASOS DE INMUEBLES: En cuanto a los movimientos registrales que involucren traspaso de un bien inmueble, se establece una diferenciación en cuanto a si el inmueble está destinado o no a VIVIENDA. Para tales efectos, los registradores deberán atenerse a lo que establezca la **naturaleza** del inmueble a traspasar, siendo que deberá indicar expresamente estar el inmueble dedicado a tal fin; o en su defecto, que de la publicidad registral se desprenda que el inmueble está afecto a HABITACIÓN FAMILIAR.

Se aclara que si en un mismo instrumento se rectifica la naturaleza al terreno, de tal forma que se le asigne o vincule su dedicación a vivienda, el traspaso será objeto del beneficio que en ese sentido contempla la reforma hecha por la Ley del INDER (el documento deberá cancelar los correspondientes Derechos de Registro por la rectificación de naturaleza). Se detallan a continuación los casos:

a) INMUEBLE QUE NO SE DESTINE A VIVIENDA: Deberá pagar un importe equivalente a UN COLÓN CINCUENTA CÉNTIMOS (€1,50) por cada mil colones o fracción menor de lo que resulte ser el valor mayor entre la estimación y el valor fiscal del inmueble.

b) INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA: Para estos casos, se establecen los siguientes parámetros:

- Si el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) es menor o igual al monto establecido por el BANHVI para las operaciones consideradas de interés social (actualmente establecido en la suma de €58.666.000,00, según publicación hecha en Gaceta N° 163 de 27/08/2013), pagará un importe de UN COLÓN (€1,00) por cada mil colones o fracción menor.
- Si el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) es mayor al monto establecido por el BANHVI para las operaciones consideradas de interés social, pero menor o igual al monto definido por el inciso a) del artículo 6 de la Ley N° 8683 (Impuesto solidario para el fortalecimiento del programas de vivienda, actualmente establecido en la suma de €121.000.000,00, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 38100-H de 05/12/2013, publicado en Gaceta N° 249 de 26/12/2013), pagará un importe de UN COLÓN VEINTICINCO CÉNTIMOS (€1,25) por cada mil colones o fracción menor.
- Para los casos en que el valor de la estimación o el valor fiscal (el que resulte mayor) sea mayor al extremo superior indicado en el punto inmediato anterior (actualmente €121.000.000,00), pagará como si se tratara de un inmueble no destinado a vivienda (€1,50 por cada mil o fracción menor).

Se aclara que los montos indicados son objeto de **actualización anual**, por lo que se les estaría indicando de manera oportuna y adecuada los cambios respectivos.

4. HIPOTECAS: En los documentos en que se solicite la inscripción de hipotecas comunes o de cédulas, se pagará un importe equivalente a UN COLÓN CINCUENTA CÉNTIMOS (¢1.50) por cada mil colones o fracción menor del monto de la hipoteca a constituir. Se establece como SALVEDAD, el caso en que la hipoteca se constituya para garantizar la totalidad o parte del precio de la venta del inmueble que se traspase en el mismo acto; en cuyo caso, **estará EXENTO del pago de este timbre la constitución de la respectiva hipoteca.** En estos casos deberá indicarse expresamente en el documento dicha finalidad en cuanto a la hipoteca.

Se establece asimismo que, en caso de darse **EL REMATE** de la finca, como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que en ella pesa, **DEBERÁ PAGARSE** el importe correspondiente por el timbre agrario dejado de pagar al momento de su inscripción y según el monto referido supra para la constitución de hipotecas.

Sucesión o cesión de bienes con limitaciones vigentes

Según se regula en los artículos 68 y 70 de la Ley N° 9036, al morir una persona física o disolverse o fenecer una persona jurídica, titulares de un inmueble con limitaciones vigentes, para efectos registrales se procederá de la siguiente manera:

Persona física:

En caso de fallecimiento de un asignatario persona física de un inmueble afecto a las limitaciones del INDER, para efectos de inscribir el correspondiente documento donde se disponga quién(es) hereda(n) esta parcela, deberá existir constancia de la HOMOLOGACIÓN dada por el INDER del convenio al que llegaron los herederos; luego de lo cual, un JUEZ deberá homologar este acuerdo dentro del proceso sucesorio abierto al efecto. Nótese que se está en presencia de un tipo especial de proceso sucesorio; el cual dispone por ley, que **SOLO PUEDE SER DEL CONOCIMIENTO DE UN JUEZ** (no así de notario público).

Si se presenta un documento haciendo referencia a este aspecto, sin que se indique expresamente el hecho de que el INDER otorgó la respectiva homologación, deberá consignarse **como defecto**, y no se cancelará su asiento de presentación.

Persona jurídica:

Para el caso de la disolución o fenecimiento de un asignatario persona jurídica de un inmueble afecto a limitaciones INDER, la CESIÓN la hará de manera directa el INDER en aquella(s) persona(s) jurídicas que determine.

Requisitos específicos

1. Parcelación y colonización de tierras:
 - a. El INDER adquirirá tierras para llevar a cabo la parcelación o colonización, para lo cual podrá arrendar y administrar terrenos. Después de adquirido el terreno por el INDER y realizados los estudios pertinentes, se dividirá en parcelas. Previo estudio, estas se otorgarán a título oneroso a los interesados (arts. 50, 54, 55 y 82 de la Ley de Tierras y Colonización).
 - b. Para los objetivos del punto anterior, el INDER podrá adquirir terrenos mediante la expropiación, según se regula en los artículos 141 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización.
2. Las tierras que se hayan adjudicado conforme a la Ley N° 2825, quedarán sujetas a las condiciones y estipulaciones señaladas en el artículo 68 de dicha ley, las cuales deben constar en el instrumento público.
3. Las propiedades que adjudique el INDER mediante los procedimientos establecidos por la Ley N° 2825 y 9036, quedan sujetas a una de las siguientes limitaciones indicadas supra.

4. El Registro Inmobiliario debe suspender el trámite de inscripción de los documentos en los cuales se dispone de una finca que soporta alguna de las limitaciones indicadas, si estos fueron otorgados en el plazo de vigencia de las limitaciones, de no ser que cuenten con la autorización y el refrendo del INDER en el respectivo documento. La fecha del acuerdo de la Junta Directiva del INDER que autorice la contratación, deberá ser anterior a la del otorgamiento del contrato; si el acuerdo es de fecha posterior, se suspenderá también el trámite de inscripción (Criterio de calificación registral DRP-016-89, Decreto Ejecutivo 5820-G del 24 de febrero de 1976 y art. 37 del Reglamento del Registro Público).
5. Cuando en fincas que soporten las limitaciones al dominio relacionadas en los puntos que preceden, se celebren operaciones con el Sistema Bancario Nacional y otras instituciones de crédito estatal, se deberá contar con la autorización previa de la Junta Directiva y el refrendo del referido Instituto. Lo anterior por cuanto las disposiciones transitorias de los artículos 7, 8, 9 y 10, contenidas en el capítulo XI de la Ley n.º 2825, que permitían celebrar operaciones con las entidades citadas sin contar con la autorización previa del mencionado Instituto, dependen para su aplicación directamente de los transitorios 5 y 6, los cuales fueron derogados —el primero por paridad de razón y el segundo por disposición expresa de ley— por el artículo 2 de la Ley n.º 5257, que es reforma de la Ley de Informaciones Posesorias (Circular registral DRP-016-1997, punto III, del 10 de junio de 1997).
6. **Exhortos:** las resoluciones que dicte el IDA se consideran ejecutorias y pueden presentarse al Registro de la Propiedad para que se inscriban debidamente; estos son los llamados exhortos, y se presentan cuando se ha incumplido lo que se establece en las limitaciones del artículo 67 de la Ley 2825, a efecto de cancelar la presentación del documento otorgado sin autorización previa. Existe otro tipo de exhorto que se expide dentro de un procedimiento administrativo incoado para efectuar la anulación del título, el cual podrá gestionarse de oficio o a instancia de parte, dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de inscripción del título; transcurrido el referido término, lo procedente será un juicio declarativo en la sede jurisdiccional. En dicho procedimiento, deberá seguirse el debido proceso y producirá la reversión del dominio del inmueble al INDER o la medida cautelar que determinen, lo cual deberá indicarse expresamente en el documento (arts. 66 y 67 de la Ley de Tierras y Colonización, art. 7, inc. e, de la Ley del Instituto Agrario del 29 de marzo de 1982, arts. 15 y 16 del Reglamento para la Titulación de Tierras en Reservas Nacionales).
7. **Inembargabilidad:** las parcelas adjudicadas por el INDER no pueden ser objeto de medidas judiciales, preventivas ni ejecutivas, por terceros o acreedores antes de que los parceleros hayan pagado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber realizado créditos debidamente autorizados por este. Por lo tanto, siempre que ingrese en el Registro un mandamiento donde se ordena anotar un embargo sobre una finca que soporta limitaciones del INDER, este deberá anotarse en la parcela, y el registrador deberá consignar el respectivo defecto para informar a la autoridad judicial correspondiente (art. 68, inc. 3, de la Ley de Tierras y Colonización).

-XXX-

RENUNCIA DE GANANCIALES

Requisitos específicos

1. La renuncia de gananciales entre cónyuges no está permitida por nuestro ordenamiento jurídico, por lo que el registrador debe cancelar el asiento de presentación. Siendo las Capitulaciones Matrimoniales el mecanismo legal adecuado para renunciar a los beneficios de la distribución de conformidad con lo estipulado en el artículo 37 del Código de Familia, las cuales se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas (art. 466 del Código Civil, resolución de las 13:50 horas del 9 de marzo de 1995 de la Sección

Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo —entonces órgano superior jerárquico impropio del Registro Público Inmueble—, Circular registral DRP-08-97 del 4 de abril de 1997).

2. No obstante, es válida la renuncia genérica de gananciales que los cónyuges acuerden en escritura pública de convenio de divorcio o de separación judicial y que el juez homologue en sentencia. En ese sentido, corresponde al notario dar fe de la sentencia en firme; consecuentemente, el registrador efectuará la rectificación del estado civil (Circular DRP-43-99).
3. En los casos que exista divorcio o separación judicial, deberá realizarse en escritura pública, con indicación de los nombres y calidades de los comparecientes. (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil, art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público y circular DRP-16-97); debiendo dar fe el notario de que fueron cónyuges entre sí a la fecha de adquisición del inmueble, siendo **responsabilidad exclusiva del notario** verificar que no se afecten para estos casos derechos de terceros.
4. Citas del inmueble o inmuebles, o créditos en donde se renuncia a los gananciales, e indicar su descripción completa en el caso de los primeros (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
5. Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
6. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXXI-

LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DE BIENES GANANCIALES

Requisitos específicos

1. La liquidación anticipada de bienes gananciales se realiza ante una autoridad judicial por solicitud de uno de los cónyuges cuando exista peligro de perderlos, ya sea por la mala administración o por actos que amenacen burlarlos (art. 41 del Código de Familia).
2. Una vez que la autoridad judicial realiza la liquidación anticipada de bienes, extenderá la ejecutoria que se presentará al Registro para su inscripción, la cual deberá contener:
 - a. Citas de inscripción de los bienes que se liquidan (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 157 del Código Procesal Civil)
 - b. Nombre completo de los cónyuges y sus respectivas calidades (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público)
 - c. Indicar expresamente, en el **por tanto**, a nombre de quién deben quedar los bienes (art. 155, inc. 4, del Código Procesal Civil).
3. No es necesario indicar el número de plano catastrado, ni la descripción completa (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000 y circular 44-98).
4. Exenta de tributos (art. 6 del Código de Familia).

-XXXII-

PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Requisitos específicos

1. El propietario de uno o varios inmuebles comunes o fincas filiales (siempre y cuando así conste expresamente en el reglamento del condominio, artículos 1 y 33 de la ley reguladora de la Propiedad en Condominio y art. 12 del Reglamento a la Ley) o el titular de un derecho de concesión en la zona marítimo terrestre, pueden someterlos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, sin perder en el caso de fincas filiales su condición de tal con respecto del condominio original. Cabe advertir que, tratándose de derechos de concesión, deberá contarse con la autorización previa y expresa de las autoridades que hayan otorgado la concesión (municipalidad e Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Rural, según corresponda). Si el propietario es dueño de varios inmuebles, antes de efectuar la afectación al régimen debe reunirlos y formar un solo inmueble (art. 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
2. Se pueden constituir los siguientes tipos de condominio:
 - a. Anteproyecto de construcción (art. 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - b. Condominio de lotes, fincas filiales primarias individualizadas (art. 1, incs. c y f, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - c. Condominios en proceso de construcción (art. 1, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - d. Condominios totalmente construidos (art. 1, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - e. Condohotel (art. 30 y siguientes del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - f. Condominio en la zona marítimo-terrestre (art. 1, inc. e, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
3. El condominio debe tener un fin lícito. Los destinos más comunes de los condominios son los siguientes: (art. 1, inc. d, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - a. Habitacional
 - b. Comercial
 - c. Turístico
 - d. Agrícola
 - e. Mixto
 - f. Industrial
4. El propietario o propietarios del inmueble, o el titular del derecho de concesión, deben manifestar mediante escritura pública que desean someter su propiedad o concesión bajo el régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y además hacer constar en ella lo siguiente (art. 2 de dicha ley y art. 14, inc. 2, de su reglamento):
 - a. Descripción de la finca general, con indicación de naturaleza, situación, linderos, medida, número de plano catastrado del inmueble (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y art. 88 del Código Notarial)
 - b. Descripción de la finca matriz, donde se indicará su naturaleza, destino, situación, linderos, medida total del área común libre, medida total del área común construida, medida total del área privada, medida total del área común, medida total del condominio, valor total del condominio, descripción de las áreas comunes libres y construidas, con sus medidas necesarias para identificarlas (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - c. Nombre del condominio, el cual debe coincidir con el indicado en los planos presentados al Catastro Nacional y ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscrita en el Registro Nacional (art. 14, inc. 2, del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - d. Descripción de las fincas filiales, con indicación de su naturaleza y destino, situación, linderos, medida del área privada (área privada construida, área privada no construida y área privada construida no cubierta restringida, siempre y cuando no sea de lotes), proporción con respecto al área total del condominio (debe coincidir con el indicado en el cuadro de áreas o diseño de sitio), valor de la finca

- filial con respecto al valor total del condominio, porcentaje de valor el cual debe cerrar al ciento por ciento y, además, debe ser coincidente con el valor de la finca filial (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
- e. Debe solicitarse expresamente que las fincas filiales queden inscritas en cabeza de su dueño o dueños; en este último caso, debe darse la proporción en que estas quedan perteneciendo (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 - f. Deberá indicarse en la escritura de constitución el nombramiento del administrador para el primer periodo (art. 33, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - g. El nombramiento del administrador puede recaer en una persona física o jurídica. Se deben consignar el periodo respectivo, los alcances del poder o facultades (en caso contrario, tendrá las facultades de apoderado general), las causas para removerlo y sus obligaciones (arts. 29 y 33, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - h. Dentro del testimonio, debe indicarse como mínimo lo relacionado en los artículos 2, inc. e, y 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, concordados con el artículo 13 del Reglamento a dicha ley.
 - i. El notario deberá dar fe de lo que se detalla a continuación:
 - i.1 Que cada finca constituye una porción autónoma y está acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública (art. 7 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.2 Que el condominio se ajusta en todo a los planos constructivos o diseño de sitio presentados al Catastro Nacional (art. 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.3 Que el condominio se ajusta en todo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y a su Reglamento (art. 76 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.4 Que los planos constructivos o de diseño de sitio cuentan con las aprobaciones de la Oficina de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Salud y de la municipalidad del lugar (art. 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.5 Aprobación expresa del reglamento de condominio y administración
 - j. Deberá solicitarse expresamente que al condominio se le asigne un número de cédula jurídica.
5. Antes de presentar el testimonio de escritura constitutiva a la oficina del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, debe presentarse en la oficina de recepción de planos de condominios la lámina donde consta la tabla o cuadro de áreas debidamente aprobada por las instituciones competentes en la materia. Dicha oficina le consignará un sello de recibo de planos. De no constar dicho sello en el testimonio, el Registro procederá a cancelar el asiento de presentación (Circulares registrales DRP-025-88 y DRP-02-89).
 6. El testimonio de escritura de constitución de condominio debe contener el reglamento de condominio y administración (art. 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio), el cual debe contemplar como mínimo, los incisos del a al g del art. 33 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
 7. Finalmente, el reglamento de condominio deberá citar los supuestos regulados en los incisos del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
 8. Pagar los tributos respectivos de conformidad con el valor del condominio asignado en la escritura (derechos de Registro, art. 2, inc. c.2, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales).
 9. Una vez retirado el documento inscrito, el administrador deberá solicitar la legalización de los libros del condominio, los cuales tendrán un mínimo de cien folios (libro de actas de asamblea de condóminos, libro de actas de la junta directiva y libro de caja). Para ello, deberá presentar la declaración jurada identificada según fórmula BI-09, que deberá retirar en la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad Inmueble; o, en su defecto, la solicitud por escrito debidamente autenticada por un notario público, donde se consigne la información detallada en la citada fórmula. En ambos casos, deberá aportar

- copia para el acuse de recibo (art. 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio). Además de lo anterior, se deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a. Entero de pago de derechos de Registro por un monto de dos mil colones
 - b. Ciento veinticinco colones de timbre fiscal, para el libro de caja
 - c. Un colón de timbre fiscal por cada cien folios, para el libro de actas
 - d. Fotocopia autenticada de la cédula jurídica del condominio y de la cédula de identidad del administrador.
 - e. El nombramiento del administrador deberá estar vigente en el Registro Público al momento de la solicitud. Si su periodo de nombramiento no estuviera vigente en el Registro o tuviera alguna incapacidad, o bien, no estuviera nombrado ningún administrador a la fecha, podrá solicitar la legalización de los libros cualquier otro condómino (art. 32 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio). Bajo el último supuesto, deberá indicarse tal circunstancia en la solicitud, nombre y calidades, así como la matrícula de la finca filial que le pertenece. Si se tratara de una sociedad anónima, deberá aportar copia de la cédula jurídica, copia de la cédula del representante legal, ambas certificadas, y certificación de personería reciente. El escrito en mención debe estar autenticado.
10. Tratándose de reposición de libros, amén de los requisitos antes citados deberá aportar los libros por reponer, y publicar tres edictos por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta y otros tres en un diario de circulación nacional, para lo cual deben comprobar fehacientemente su publicación.
 11. Cuando se agotan los libros, estos deberán aportarse para consignarles la respectiva razón de cierre.
 12. Para efectuar la inscripción de un nuevo administrador, deberá presentarse el testimonio de la escritura de protocolización del acta donde consta su nombramiento. El notario deberá dar fe de que dicha acta fue debidamente asentada en el libro de actas (art. 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 13. El nombramiento de administrador deberá pagar los tributos correspondientes por cuantía inestimable (dos mil colones de derechos de Registro; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXXIII-
CIERRE DE FINCAS.

A. Requisitos generales

1. Comparecencia del propietario o su representante en escritura pública, indicando las calidades completas, mediante providencia ejecutoria o documento auténtico (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 450 y 474 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).
2. Fundamentado en los Artículos 472 y 474 del Código Civil.
3. Entratándose de finca en derechos indivisos, para el cierre de uno de ellos se requiere la comparecencia de la totalidad de los copropietarios y la modificación de la proporcionalidad de los restantes derechos (art 270 Código Civil y Voto N° 077-2006 TRA)
4. Citas del inmueble o inmuebles sin necesidad de que se indique su descripción completa ni el plano catastrado (art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público).
5. Pagar derechos del Registro y timbres respectivos (Abogados, Fiscal y Archivo)

-XXXIV-

ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

A. Colindancias de propiedades en zona marítimo-terrestre

Requisitos específicos

1. Se suspenderá la inscripción de los documentos que se presenten al Registro para efectuar cualquier operación registral, en los cuales se indique que alguna de las colindancias es el océano Pacífico, el océano Atlántico o la playa; o bien, que según la información que arroja la base de datos del Registro, el inmueble sobre el cual versa el acto o contrato colinda con alguno de estos océanos. Estos documentos se remitirán al departamento de Asesoría Jurídica Registral. Previo estudio de cada caso, en dicho departamento se consignará la respectiva nota marginal, con indicación del número de expediente y año. Deberá notificarse al procurador agrario para que realice el trámite pertinente, a efecto de determinar si se están violando las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Criterio de calificación registral 02-89).

B. Registro general de concesiones

1. Requisitos generales

- a. En el Registro General de Concesiones se inscriben los derechos de concesión que otorgan las municipalidades o concejos municipales de distrito que posean territorio en la zona costera, sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre, entendida esta como la franja de ciento cincuenta metros de ancho a lo largo de los litorales, medida horizontalmente a partir de la línea de mojones marcados por el Instituto Geográfico Nacional y por los demás terrenos en caso de islas. También se inscriben prórrogas, cesiones y cualquier otro contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones. Además, se inscriben las concesiones de marinas turísticas (art. 83 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 10 y 73 bis de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 15 de la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas).
- b. Los derechos de concesión están regulados por diferentes normativas, según la concesión de que se trate:
 - b.1 Los derechos de concesión normados por la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, n.º 6043 y su Reglamento
 - b.2 Los derechos de concesión regulados por la Ley n.º 6758, mediante la cual se regula el desarrollo de ejecución del proyecto turístico Golfo de Papagayo que se realiza en Bahía Culebra
 - b.3 Los derechos de concesión previstos por la Ley n.º 7744, Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas
- c. La concesión se define como el otorgamiento, por parte de una autoridad competente, para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público (art. 2, inc. j, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
- d. La concesión de marinas constituye un conjunto de instalaciones, marítimas o terrestres, destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas, de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ellas, nacionales o extranjeros; así mismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, administración y manejo de una empresa turística. Se considerarán parte de una marina los inmuebles, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinados por sus dueños a brindar servicios a la marina turística, y que se hayan considerado en la concesión. Para los efectos del inciso b del artículo tercero de la Ley, se consideran marinas también aquellas instalaciones portuarias compuestas por uno más atracaderos mayores junto

con tres o más atracaderos menores, o bien, aquella instalación portuaria que contenga más de cinco atracaderos juntos (art. 2 de la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas y art. 6 del Decreto Ejecutivo 27030-TUR-MINAE-S-MOPT, reformado por el decreto 32617).

2. Requisitos específicos

a. Inscripciones:

- a.1 Para las nuevas inscripciones, el notario realizará la protocolización de piezas correspondiente, la cual deberá contener al menos la transcripción literal del contrato suscrito por la municipalidad y el concesionario, el acuerdo del concejo municipal donde se otorga la concesión, y la resolución de aprobación del acuerdo municipal, emitida por el Instituto Costarricense de Turismo (Art. 42 de la Ley Sobre Zona Marítimo Terrestre) (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043).. Si la concesión se otorga en el Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo, la resolución que confiere el derecho de concesión la dictará la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, y el contrato lo suscribirá el representante legal del Instituto Costarricense de Turismo. Tratándose de concesiones de marinas turísticas, la resolución de aprobación la dictará la municipalidad respectiva (excepto que se trate de marinas turísticas de Papagayo) y, por lo tanto, dicho acuerdo deberá protocolizarse (arts. 46 y 84 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 105 del Código Notarial, Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR y sus reformas, art. 10 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas).
- a.2 Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- a.3 Los elementos mínimos que deberá contener el contrato de concesión serán (arts. 46 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 460 del Código Civil, arts. 84 y 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional):
 - a.3.1 Calidades del concesionario y su domicilio, o del representante legal, y citar los datos del Registro en los cuales consta su representación. Si se trata de una persona jurídica, deberá indicarse el nombre, y deberá estar representada por quien ostenta poder suficiente; se deben consignar las citas de inscripción y de personería vigente, así como el número de cédula jurídica.
 - a.3.2 Calidades completas del alcalde municipal, con indicación de las citas de su nombramiento y publicación en el diario oficial La Gaceta
 - a.3.3 Breve reseña histórica: fecha de presentación de la concesión, publicación del edicto, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del Instituto Costarricense de Turismo, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo
 - a.3.4 Descripción completa de la parcela solicitada en concesión (naturaleza, situación, linderos, medida), e indicar número de plano catastrado
 - a.3.5 Uso para el cual se aprobó la concesión
 - a.3.6 Plazo de la concesión (el plazo de la concesión no puede ser menor de 5 años ni mayor de 20 años , el cual rige a partir de la fecha de la firma del contrato) y obligaciones del concesionario
 - a.3.7 Canon fijado para la concesión
 - a.3.8 Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al alcalde a firmar el contrato
 - a.3.9 Avalúo
- a.4 El contrato de concesión debe contar con la aprobación del ICT o el IDA según corresponda, de lo cual debe dar fe el notario (art. 42 de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre) (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043).

- a.5 Debe pagar los tributos respectivos de conformidad con el avalúo (derechos de Registro, arts. 2, inc. c., y 3; timbre del Colegio de Abogados, timbre de Archivos Nacionales, y timbre fiscal de conformidad con el avalúo fiscal).

b. Prórrogas

- b.1 El notario deberá protocolizar las piezas de la prórroga de la concesión que contendrá (art. 50 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 53, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial, y arts. 10 y 11 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas).
- b.1.1 Resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043).
- b.1.2 Acuerdo municipal de aprobación
- b.1.3 Indicar matrícula asignada al derecho de concesión en el Registro General de Concesiones
- b.1.4 Descripción completa de la concesión y plano catastrado.
- b.1.5 Si se trata de una concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que aprueba la prórroga será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.
- b.1.6 Si se trata de concesiones de marinas turísticas, deberá protocolizarse la resolución de aprobación del concejo municipal.
- b.1.7 El notario deberá dar fe de la firmeza de los citados acuerdos municipales, de las resoluciones de aprobación de ICT, o de la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo (en caso de concesiones del Polo Turístico del Golfo de Papagayo) (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043).
- b.1.8 Avalúo (art. 46, incs. i y f, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
- b.1.9 Pagar los tributos respectivos conforme al avalúo (ver punto a.5 referente a inscripciones).

c. Cesiones

- c.1 El notario deberá hacer la protocolización de piezas correspondientes, con indicación de las calidades completas de las partes involucradas en el contrato. Además, deberá incluir (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 59, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial y art. 16 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas):
- c.1.1 Convenio de cesión de derechos
- c.1.2 Indicar matrícula asignada en el Registro General de Concesiones al derecho de concesión cedido
- c.1.3 Acuerdo de autorización previa de la municipalidad y del Instituto Costarricense de Turismo (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043). Si se trata de una concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que autoriza la cesión será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. En el caso de concesiones de marinas turísticas, la citada autorización previa deberá otorgarla la municipalidad con la debida aprobación del ICT.
- c.1.4 Descripción completa del derecho de concesión y plano catastrado.
- c.1.5 El notario deberá dar fe de la firmeza de los referidos acuerdos municipales, de las resoluciones de aprobación de ICT (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043), o de la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo (en caso de concesiones del Polo Turístico del Golfo de Papagayo).
- c.1.6 Estimación del acto
- c.1.7 Pagar los tributos respectivos sobre el mayor valor entre la estimación y el avalúo que consta en el Registro General de Concesiones (ver inciso a.5 del punto referente a inscripciones)

d. Cesiones parciales

- d.1 Tratándose de cesiones parciales, además de los requisitos generales para la inscripción de cesiones, es necesario describir la parte del derecho de concesión cedido y el resto que se reserva el cedente (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 59, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial y art. 67 del Reglamento del Registro Público — Principio de Especialidad—).
 - d.2 Indicar número de plano catastrado correspondiente a lo cedido. El notario deberá dar fe de que la descripción de la concesión coincide en todo con el plano catastrado (arts. 18 y 30 de la Ley del Catastro Nacional)
 - d.3 Avalúo de la parte del derecho de concesión que se cede (art. 46, inc. i, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
 - d.4 Acuerdo de autorización previa de la municipalidad y del instituto correspondiente (Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Rural). Si se trata de una cesión parcial de concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que autoriza la cesión parcial será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. En el caso de concesiones de marinas turísticas, la citada autorización previa deberá otorgarla la municipalidad con la debida aprobación del ICT. (Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR y sus reformas, art. 16 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas y art. 85 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
 - d.5 Pagar los tributos conforme al avalúo (ver inciso a.5 del punto referente a inscripciones)
- e. Gravámenes**
- e.1 Debe haber comparecencia en escritura pública del deudor y/o dueño del derecho de concesión, con calidades completas (arts. 409, 464 y 465 del Código Civil, art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, y art. 59 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
 - e.2 Autorización previa del Instituto Costarricense de Turismo (el artículo 82 de la Ley N° 9036, derogó toda responsabilidad del INDER en cuanto a la ley N°6043) y de la municipalidad respectiva, debidamente firmes (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 59 de su Reglamento).
 - e.3 Indicar la matrícula asignada por el Registro General de Concesiones al derecho de concesión que se grava (art. 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 465 del Código Civil y art. 11 del Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR).
 - e.4 Debe cumplir los requisitos de constitución de un crédito hipotecario (ver constitución de hipoteca común en gravámenes hipotecarios).
 - e.5 Pagar los tributos respectivos (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1; timbre de Archivos Nacionales, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos) **(para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación)**.
 - e.6 Tratándose de gravámenes hipotecarios en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, debe comparecer el ministro de Turismo, en condición de presidente de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, y el deudor y/o dueño del derecho de concesión. Deberá indicarse la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, de lo cual el notario dará fe, y su consentimiento (Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR).

-XXXV-

**CONTRATOS DE PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES
(FONAFIFO)**

De conformidad con los alcances del inciso k) del artículo 3 y artículo 46 de la Ley 7575 (Ley Forestal), así como del artículo 38 del Reglamento a la citada Ley, se inscribirán en este Registro los contratos para el pago de servicios ambientales, según las definiciones y alcances que las normativas legal y reglamentaria establecen. En ese sentido, se tienen las siguientes modalidades (véanse Circulares RIM-008-2012 Y RIM-010-2014):

1.- **Contratos de reforestación:** en aquellos que incorporen varias especies forestales y con diferentes turnos de cosecha, la vigencia del contrato será igual al de la especie que tenga el turno más largo de cosecha y que **no exceda de QUINCE (15) años, siendo este el plazo máximo de vigencia.** En todos los casos, la vigencia de este tipo de contratos, **no puede ser menor de DIEZ (10) años.**

2.- **Contratos de protección de bosque:** su vigencia será de **CINCO (5) años**, para todos aquellos contratos que se suscriban en el año 2014 y hasta que no se produzca otro cambio. De existir contratos pendientes de inscripción, cuyas fechas de formalización sea en los años 2012 o 2013, su vigencia podrá ser de **DIEZ (10) años.**

3.- **Contratos de manejo de bosque:** en los cuales se realizó la cosecha de acuerdo a los Estándares de Sostenibilidad para Manejo de Bosques Naturales: Principios, Criterios e Indicadores, Código de Prácticas y Manual de Procedimientos, Decretos Ejecutivos N° 27388-MINAE publicado el 2 de noviembre de 1998, Decreto N° 30763-MINAE publicado el 9 de octubre del 2002 vigente el 16 de junio del 2008 y Decreto Ejecutivo N° 34559-MINAE publicado en La Gaceta N° 115 del 16 de junio del 2008, la vigencia del contrato será de **cinco (5) años.**

4.- **Contratos de regeneración natural,** para este tipo de contratos existen varias modalidades, las cuales se detallan de seguido:

4.1 En potreros y sitios con potencial productivo fuera de áreas definidas como tierras Kyoto, la vigencia será de **cinco (5) años.**

4.2 En potreros y sitios con potencial productivo, la vigencia será de **cinco (5) años.**

4.3 En aquellos que se comercialicen créditos de carbono bajo convenio o proyectos específicos, la vigencia del contrato será de **diez (10) años.**

5.- **Proyectos de reforestación:** el plazo de los contratos es igual al turno de corta de la especie plantada, pero se mantiene como **mínimo un plazo de diez (10) años.**

NOTA: todos los plazos a los que se refiere este apartado, se contarán a partir de la firma del contrato y no de su fecha de protocolización; salvo que se indique lo contrario.

A. Requisitos generales

1. El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. Deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial).
2. Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda o engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) será una razón en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignar las advertencias del art. 77 del C.N.) de la escritura y se indicará su número, el folio y el tomo del protocolo donde se localiza, la conformidad de la confrontación con el original; además, se hará constar que se expide como primer o ulterior testimonio, en qué momento se expide (indicando el lugar, la hora y la fecha), y si se extiende con posterioridad a la autorización de la escritura matriz. Si se expide en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por la ley, deberá indicarse la fecha de la orden del funcionario o tribunal de donde proviene. Al pie se indicarán las notas que procedan para subsanar errores u omisiones. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial).
3. La reproducción en el testimonio de escritura debe imprimirse garantizando la permanencia indeleble del texto; por lo tanto, es improcedente la presentación, para la respectiva inscripción, de testimonios conformados por fotocopias (art. 116 del Código Notarial, art. 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-010-2001 del 5 de noviembre de 2001).
4. Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes, tales como sello blanco, papel de seguridad, boleta de seguridad y demás mecanismos que determine la Dirección Nacional de Notariado. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
5. Cuando una escritura se otorga ante dos o más notarios, cualquiera de ellos puede separadamente expedir el testimonio de la escritura que haya autorizado y hacer las correcciones que requiere (Art. 123 C.N) No obstante, el papel de seguridad utilizado deberá pertenecer al notario que autoriza el testimonio (art. 76 C.N). En lo concerniente a la boleta de seguridad, esta podrá pertenecer a cualquiera de los notarios cartulantes (Directriz 15-99 de las 10:00 horas del 29 de octubre de 1999 de la Dirección Nacional de Notariado y art. 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial). Si la corrección que se realiza en el testimonio por medio de razón es un dato que no consta en el original, se puede corregir consignándolo y poniendo la respectiva razón al margen de la matriz, la cual deberá ser firmada por las partes, lo cual es responsabilidad exclusiva del notario autorizante (art. 96 del Código Notarial).

B. Requisitos específicos

1. Segundos o ulteriores testimonios

- a. Se puede expedir un segundo o ulterior testimonio, por el notario ante quien se otorgó la escritura o por el funcionario encargado de la guarda del protocolo, cuando cualquiera de las partes se lo solicite o cuando lo ordene alguna autoridad o funcionario autorizado por la ley, y se cumpla lo previsto en el artículo 115 del Código Notarial. Si este segundo o ulterior testimonio de escritura se expide para

sustituir un testimonio anterior, que se haya presentado al Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, deberá indicarse tal circunstancia en el engrose (art. 115 y 117 del Código Notarial).

- b. No es procedente la expedición de un segundo testimonio por medio de certificación notarial de copias de primer testimonio presentado al Registro, ya que ese procedimiento no está establecido en la legislación (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).

2. Retiro sin inscribir

- a. Los documentos presentados al Registro Público de la Propiedad podrán retirarse sin inscribir. La solicitud de retiro sin inscribir deberá efectuarse en escritura pública, por el titular del derecho que se adquiere mediante el documento que se solicita retirar, y estará exenta de todo tributo. Esta exención no opera para el documento que se retira sin inscribir, por lo que, antes de su retiro, deberá pagar los tributos respectivos (art. 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
- b. El testimonio de la escritura mediante la cual se solicita el retiro sin inscribir, deberá adjuntarse al documento y presentarse al Despacho en la Sección del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, donde se reciben los documentos a partir de la segunda y las ulteriores presentaciones. Se deberá adjuntar la respectiva boleta de seguridad y cumplir los mecanismos de seguridad de cualquier testimonio de escritura (art. 73 del Código Notarial, arts. 29 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. Ver requisitos de testimonios de escritura).
- c. El registrador estudiará si el retiro sin inscribir del documento afecta a terceros, los cuales serían perjudicados si este se realiza. Si se determinara tal situación, no se autorizará el retiro sin inscribir (Principio de la fe pública registral, art. 66 del Reglamento del Registro Público).
- d. Si procede el retiro sin inscribir del documento, se cancelará la anotación correspondiente, y se dejará insubsistente el asiento del Diario, no así el acto o contrato contenido en el documento (art. 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 42 del Reglamento del Registro Público).
- e. Si el documento original se extravía después de presentado al Registro, puede tramitarse el retiro sin inscribir mediante fotocopias certificadas por un notario público o por el Departamento de Microfilm de la Coordinación de Servicios Complementarios; o bien, podrá retirarse aportando un segundo testimonio expedido por el Archivo Notarial o por el notario cartulante (art. 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-033-91 del 8 de octubre de 1991).

-XXXVII- CALIFICACIONES Y OCURSOS

Requisitos específicos

1. Después de calificado el documento por el registrador, el interesado, en caso de existir controversia respecto de algún defecto señalado, podrá solicitar —fundamentando jurídicamente su tesis— la calificación del documento ante el jefe de registradores, quien tiene la potestad de revocar el defecto y ordenar bajo su responsabilidad la inscripción del documento, o confirmar el defecto mediante una resolución razonada. En caso de confirmarlo lo elevará, para la respectiva calificación, a la Dirección o Subdirección del Registro Público de la Propiedad. Una vez calificado el defecto objetado, el pronunciamiento de la Dirección o Subdirección será de acatamiento obligatorio para el registrador y no será vinculante para otros casos semejantes, excepto que se emita un criterio de calificación registral, el cual será de obligado acatamiento para todos los registradores (arts. 38, 39, 40 y 44 del Reglamento del Registro Público, y art. 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

2. El interesado puede promover el recurso respectivo en cualquier momento, si no está conforme con la calificación que del documento haya efectuado el registrador general. Deberá exponer por escrito los motivos y razones legales en que se fundamenta para solicitar que se revoque el defecto y se proceda a la inscripción del documento en cuestión. El recurso procede también cuando el registrador suspende la inscripción del documento por motivos de pago de los tributos respectivos y cuando exista denegatoria formal de la inscripción (art. 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
3. El recurso puede ser promovido por las personas que son parte en el documento o en las inscripciones, por el notario que autoriza el documento y por cualquier persona que tenga interés acorde con los asientos registrales. La persona que interponga el recurso deberá señalar lugar para recibir notificaciones; si no lo hace, las resoluciones se le tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas (arts. 19 y 20 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
4. Todo interesado deberá ser citado por un término de quince días para que defienda sus derechos. Dicha audiencia se le notificará por correo certificado en su domicilio, si se conoce; en caso contrario, se hará mediante un edicto que se publicará por tres veces consecutivas en el Boletín Judicial. El término relacionado se contabilizará a partir del día siguiente de la fecha de notificación, la cual se verificará contra el respectivo acuse de recibo. En cuanto a la notificación mediante la publicación de un edicto, el referido término se contará a partir del día siguiente de la tercera y última publicación del aviso (art. 21 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 241.4 de la Ley General de la Administración Pública).
5. Transcurrido el plazo de audiencia, el registrador general, en el término de un mes contado a partir del vencimiento de la referida audiencia, dictará la resolución respectiva, ya sea revocando la calificación recurrida y, consecuentemente, ordenando la inscripción, o denegándola y ordenando cancelar lo que proceda. Esta resolución debe notificarse debidamente a las partes y demás interesados que se hayan apersonado. Cabe destacar que, de no dictarse la resolución dentro del término mencionado, se tendrá por revocada la orden de suspensión y se procederá a la inscripción respectiva (art. 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Contra la resolución dictada por el registrador general cabrán los recursos de revocatoria y apelación; el primero de ellos ante el registrador general y el segundo ante el Tribunal Registral Administrativo. Ambos recursos deberán presentarse ante el registrador general (la revocatoria dentro de los tres días y la apelación dentro de los cinco días hábiles, ambos siguientes a la notificación de la resolución), quien, habiendo constatado que se recurrió en tiempo, previa verificación contra el acuse de recibo correspondiente, conocerá del recurso de revocatoria. Ante la eventual confirmación de la resolución recurrida, admitirá el recurso de apelación. Previo emplazamiento de las partes interesadas que respondieron la audiencia, para que comparezcan ante el citado Tribunal dentro de un plazo que se fijará entre tres y cinco días, remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo. Si los mencionados recursos se presentan fuera de los términos señalados, se resolverá y notificará al recurrente sobre la inadmisibilidad (arts. 23 y 28 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 567 del Código Procesal Civil, arts. 25 y 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y arts. 2 y 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo).
7. En lo referente al procedimiento en el Tribunal Registral Administrativo, consultar la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, n.º 8039, y el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo n.º 30363-J.
8. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa (art. 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual).
9. Resuelto en firme el recurso, el Tribunal Registral Administrativo devolverá el expediente al Registro. Si la resolución es favorable al interesado, se procederá a la inscripción, haciendo constar que se procede por disposición del Tribunal. Si se deniega formalmente la inscripción, el documento se devolverá a la Sección

de Archivo en la Coordinación de Recepción y Entrega, previa cancelación del asiento de presentación, salvo si los defectos calificados son subsanables; en este último caso, se conferirá un mes para que el interesado los corrija y, si no lo hace, se procederá a la cancelación del asiento del Diario (art. 26 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

10. La diligencia ocurral está exenta (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

-XXXVIII- GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Requisitos específicos

1. La gestión administrativa constituye un proceso normado por los numerales 21 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto No. 35509-J
2. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.
3. El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento, puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.
4. La gestión administrativa podrá iniciarse a instancia de parte o de oficio. En el primer caso, el escrito deberá presentarse ante la Dirección y contener una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate; además, debe indicar fax, medio electrónico o en su defecto casa u oficina dentro de la ciudad de San José donde oír notificaciones u otro medio que pueda ser utilizado según lo disponga la dirección del Registro Inmobiliario. Si por alguna circunstancia falta algún requisito, se prevendrá al gestionante para que, en un plazo no mayor de quince días, proceda a subsanar lo omitido; lo anterior bajo apercibimiento de que, de no cumplir en el término señalado lo requerido, se rechazará la gestión y se archivará el expediente (arts. 22 y 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).
5. Están legitimados para promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro. (art. 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).
6. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, se consignará una nota de advertencia administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos anteriores o posteriores (art. 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).
7. Se conferirá audiencia por un término que no exceda de quince días, contados a partir del día siguiente de la notificación, a todos los interesados según los asientos registrales, para que se presenten en defensa de sus derechos. En caso de que la gestión se haya iniciado de oficio y no conste de la publicidad registral (información contenida en tomos, sistema de procesamiento electrónico de datos, digitalización, y microfilmación) el domicilio de las partes interesadas, la mencionada audiencia se notificará mediante un edicto que se publicará por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta; el indicado término se contará a partir del día siguiente de la tercera y última publicación del aviso (art. 21 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y art. 241.4 de la Ley General de la Administración Pública).
8. Vencido el término de las audiencias y dentro del mes siguiente, la Subdirección o el asesor que ésta designe resolverá el asunto en cuestión mediante una resolución debidamente razonada. Dicha resolución deberá

notificarse al gestionante y partes interesadas que se apersonaron. Para los restantes interesados, la resolución se tendrá por firme veinticuatro horas después de dictada (art. 27 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

9. Contra la resolución dictada por la Subdirección o el asesor que ésta haya delegado cabrá el recurso de apelación; ante el Tribunal Registral Administrativo —órgano superior jerárquico propio—. Deberá presentarse ante la Dirección dentro de los cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución. Admitido el recurso de apelación se emplazará a las partes interesadas que respondieron a la audiencia, para que comparezcan ante el citado Tribunal dentro de un plazo que se fijará entre tres y cinco días, remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo. Si el mencionado recurso se presenta fuera del término señalado, se resolverá y notificará al recurrente sobre la inadmisibilidad del recurso (Art. 28 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 567 del Código Procesal Civil, arts. 25 y 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y arts. 2 y 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo).
10. En lo referente al procedimiento en el Tribunal Registral Administrativo, consultar la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, n.º 8039, y el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo n.º 30363-J.
11. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa (art. 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual).
12. Resuelto lo que corresponda por el Tribunal Registral Administrativo y devuelto el expediente al Registro, se procederá a ejecutar lo dispuesto en la resolución final (art. 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).
13. La gestión administrativa pagará dos mil colones de derechos de Registro, excepto que esté motivada en un error registral (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

-XXXIX-

PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

En el presente capítulo se describen algunos procedimientos de saneamiento de la publicidad registral **-distintos o coadyuvantes de la gestión administrativa-** tendientes a la corrección de **inexactitudes de origen registral**.

En estos procedimientos debe existir una perfecta coordinación entre los distintos departamentos involucrados en aras de la ejecución del objetivo principal: El saneamiento de la publicidad registral, como insumo garante de la transparencia y seguridad del tráfico jurídico de bienes Inmuebles.

Los procedimientos que a continuación se describen son los siguientes: **Reconstrucción** de inscripciones; la **elaboración del informe** de error registral y la **calificación de documento en finca con medida cautelar administrativa** (nota de advertencia, inmovilización y el aviso catastral).

1. Reconstrucción.

Cuando en la calificación o inscripción de un documento, haya mediado un error o provocado otra inexactitud de origen registral; el Registro con fundamento en el artículo 9 de la Ley Sobre Inscripción en el Registro Público No. 3883, al 454 del Código Civil y el 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, procederá a la respectiva corrección —siempre que no se cause perjuicio a

terceros-, la cual se tramitará por medio del **Partido de Reconstrucción e Índice**, bajo los siguientes procedimientos:

- a. En el Partido de Reconstrucción e índice se recibe la solicitud y se realiza un análisis previo de la corrección (No se realizará un estudio profundo)
- b. Se confeccionará una boleta con la solicitud y se entregará al Registrador de manera inmediata. Si el registrador no se encuentra, será recibido por otro de la misma unidad de trabajo. (original para el Registrador, una copia para el usuario y otra para Reconstrucción)
- c. El Registrador procederá a efectuar en forma inmediata la modificación y remitirá la solicitud al Departamento de Reconstrucción. En caso de que a criterio del Registrador no se deba efectuar la corrección, debe indicarlo en el espacio de observaciones de la boleta debidamente firmado.
- d. Lo observado por el Registrador será de conocimiento del usuario al momento de retirar su solicitud. En caso de que el usuario no esté de acuerdo con los fundamentos de la negativa a corregir, deberá el mismo Departamento de Reconstrucción remitir la solicitud de corrección al Jefe de Registradores que corresponda (con el solo recibido de la copia de la boleta de solicitud donde conste la negativa), el cual deberá verificar bajo su criterio, si procede o no la corrección.
- e. De proceder la corrección, el Jefe Registradores ordenará la misma, mediante la consignación de una marginal al documento a corregir.
- f. En caso de ser improcedente la corrección, y el usuario no estuviera conforme, se le indicará su derecho de optar por la Gestión Administrativa, conforme el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre del 2009.
- g. Si el Registrador no realiza la corrección, el Partido de Reconstrucción remitirá fotocopia de la solicitud a los Jefes de registradores, y estos deberán resolver lo procedente.
- h. El Departamento de Reconstrucción le indicará al usuario que el resultado de su gestión estará en un plazo de dos días hábiles.
- i. Cuando se entregue una solicitud y la corrección no corresponda al Registrador que la recibió, deberá hacerla llegar al respectivo funcionario y comunicar al Partido de Reconstrucción e Índice.

2. Solicitud de Correcciones ante el Coordinador General.

Si el Registrador requiere el uso de un documento no asignado a él con ocasión de corregir un error de inscripción, será necesario solicitar al Coordinador General la solicitud del "pase" correspondiente, por medio de una nota con el siguiente formato:

"...San José, (fecha)
Lic. ...
Coordinador General

Me permito hacer de su conocimiento que al inscribir el documento tomo.... Asiento....., cometí el siguiente error: (detallar en qué consiste el error...).

Realizado el estudio respectivo, determino que es procedente la corrección de conformidad con lo estipulado en el artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, ya que no se causa perjuicio a terceros.

En razón de lo anterior, le solicito me asigne el documento tomo... asiento... Para practicar la corrección en la finca de (provincia), matrícula..., por lo que asumo exclusivamente la responsabilidad que la corrección del error genera.

Atentamente,..."

3. Elaboración de informe del Registrador en caso de error de inscripción que cause perjuicio a terceros.

Es obligación del Registrador corregir todos los errores que cometa en el ejercicio de su función calificadora o inscriptora. (art.9 Ley 3883 / art. 454 C.c.).

No obstante, **cuando la corrección del error cometido puede perjudicar a un tercero** –lo cual se determinará estrictamente de la misma publicidad registral- el registrador **deberá elaborar un informe**, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y ésta valorará si es necesaria la apertura de una Gestión Administrativa.

a) Objetivo del informe.

El informe del Registrador tiene el objetivo de hacer del conocimiento de la Subdirección de la posible existencia de un error de inscripción, el cual **debe ser valorado** para determinar si el error descrito por el registrador en su informe:

- i) Se trata efectivamente de una acción u omisión de responsabilidad registral.
- ii) Si –de existir ese error- realmente causa una inexactitud en la publicidad registral.
- iii) No puede corregirse de ninguna manera sumaria,
- iv) Causa efectivamente perjuicios a terceros de acuerdo a la publicidad registral.

Hechas estas confrontaciones, y verificado por parte de la Subdirección la existencia del error, se procederá a la apertura oficiosa de un expediente de Gestión Administrativa en los siguientes casos:

- i. Cuando sea necesario profundizar en la determinación de la **existencia o no** de la inexactitud de origen registral;
- ii. Verificada la existencia de la inexactitud de origen registral; para intentar el saneamiento del inmueble con la comparecencia de todos los interesados y/o afectados de tal error.

b) Contenido del Informe.

- i) Citas del documento con el que se generó la inscripción que se investiga.
- ii) Matricula del Inmueble relacionado
- iii) Fecha de la inscripción del documento
- iv) Razones -según el criterio del registrador- que impiden la corrección del documento.

4. Inscripción de documentos en fincas con medidas cautelares administrativas.

En estos casos, los asientos involucrados están anotados con una medida cautelar administrativa, y según sea el origen o la causa de la inexactitud de que se trate, podemos encontrar fincas que estén anotadas con una de las siguientes medidas cautelares administrativas:

- Nota de advertencia
- Inmovilización
- Aviso catastral

Desde el punto de vista del saneamiento, el Registrador en su función calificadora, realizará el control de legalidad básicamente de dos tipos de documentos:

- a) Los contratos que contengan pura y simplemente derechos inscribibles, y no relacionados con la medida cautelar.

Ante esta situación el Registrador deberá corroborar en primer término, la naturaleza jurídica de la medida cautelar anotada, para determinar si se enfrenta a la **inmovilización** del inmueble, o si por el contrario se trata de cualquiera de las **demás medidas** en cuyo caso, su anotación no impide la inscripción de documentos anteriores o posteriores, siempre y cuando del documento no se derive una manifestación en contrario a la publicidad registral.

- b) Documentos cuyo contenido sanean o podrían sanear una inexactitud constante en la publicidad registral, independientemente del origen de tal inexactitud.

En estos casos, la confrontación del contenido del documento con la publicidad registral reviste una especial importancia: **El registrador debe valorar si las PARTES y sus MANIFESTACIONES o disposiciones tomadas en el documento, son APTAS Y SUFICIENTES para sanear la inexactitud de que adolece la publicidad registral.**

a. NOTA DE ADVERTENCIA

Según el artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, esta medida se consignará –a criterio del Subdirector o del asesor que se encuentra investigando la **existencia o no de una inexactitud por origen registral**- mientras se realizan las investigaciones que correspondan, y únicamente tendrá efectos de

publicidad noticia, por lo que **no impedirá la inscripción de documentos anteriores o posteriores**, siempre y cuando del documento no se derive una manifestación en contrario a la publicidad registral.

Si la nota de advertencia fue consignada en la finca o derecho inscribible de que se trate, y luego del estudio se verifica que no existe una inexactitud de origen registral; en la resolución que se rechace la gestión (por no proceder dada la inexistencia de error registral), **se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia.**

- **Anotación de la medida.**

La nota de advertencia deberá ser consignada por el asesor que le correspondió la tramitación del expediente respectivo, pues siempre se tratará de una resolución interlocutoria. (Circular DRP-008-2007)

- **Movimientos posteriores a la anotación de la medida.**

Cuando se presenten documentos para su inscripción y este anotada una nota de advertencia, esta no tiene la fortaleza de impedir la inscripción del documento, por tratarse únicamente de publicidad noticia.

Debe tenerse presente que **NO PROCEDE CONSIGNAR COMO DEFECTO** la existencia de tal medida cautelar, siempre y cuando del documento no se derive una manifestación en contrario a la publicidad registral. Estos tipos de medidas cautelares tendrán el mismo tratamiento que reciben cualquier otro gravamen a la luz del 468 del Código Civil.

No debe solicitarse autorización para la inscripción del documento; **SALVO QUE** del contenido del mismo derive el saneamiento de la inexactitud que originó la apertura del expediente de gestión administrativa.

NOTA: No obstante lo anterior, siempre que se inscriba un documento en una FINCA CON NOTA DE ADVERTENCIA, debe hacerse una nota a la Subdirección de la División Registral, con el objetivo de tener un control de los movimientos registrales de la finca cautelada, en el marco de la investigación que está en curso.

- **Cancelación de la medida:**

La medida cautelar será cancelada por resolución administrativa emanada, según sea el caso, por la autoridad registral que conozca (asesor, Subdirector o Director) en resolución interlocutoria o final, y ejecutada por el asesor que sea asignado.

b. INMOVILIZACIÓN

De no prosperar la gestión administrativa -por no haberse saneado el derecho inscribible de que se trate-; según el artículo 28 del Reglamento Operativo del Registro Inmobiliario, la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción inexacta, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o que las partes interesadas y/o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

A diferencia de la nota de advertencia, **la inmovilización implica una total suspensión de movimientos** en el asiento afectado, **salvo casos excepcionales previamente valorados y autorizados** por la Dirección Inmobiliaria o de la Subdirección de la División Inmobiliaria que corresponda.

- **Inscripción:**

Por su ubicación procesal, la inmovilización siempre deberá ser ordenada por medio de una **RESOLUCIÓN FINAL**. Dicha resolución **-LUEGO DE SU NOTIFICACIÓN Y FIRMEZA-** será enviada al Diario del registro para que se le asigne un asiento de presentación, cuyo reparto se dirigirá a los **ASESORES JURIDICOS INMOBILIARIOS** para que éstos procedan a su debida inscripción, luego de lo cual la resolución será incorporada al expediente.

Consignada la inmovilización, **no** será levantada la no de advertencia.

- **Movimientos posteriores a la inscripción:**

Una vez inmovilizada la finca, no es posible la inscripción de movimientos, salvo aquellos que -previa valoración y autorización- puedan realizarse porque **no inciden en la inexactitud que provocó la inmovilización**.

La incidencia antes dicha, debe ser valorada (**calificada**) por el Registrador y autorizada por la Dirección o la Subdirección.

- **Cancelación de la inmovilización (saneamiento de la finca):**

La inmovilización necesariamente exige el saneamiento de la finca, para que ésta sea nuevamente incorporada al tráfico jurídico y siga produciendo riqueza. **Tal es su objetivo**.

Según el artículo 474 del Código Civil, existen dos posibilidades para lograr la cancelación de un asiento inexacto o su saneamiento, **lo cual siempre se advierte en toda resolución final que ordena la inmovilización:**

- i) Por orden de una autoridad judicial.
- ii) Por acuerdo tomado ante Notario, de **TODAS** las partes interesadas y/o afectadas de la inexactitud que dio origen a la inmovilización

De tal manera que, acorde con los documentos que expiden tales autoridades, el Registrador se enfrentará ante una **EJECUTORIA JUDICIAL** o ante un **DOCUMENTO NOTARIAL**, a los efectos de verificar en el contenido de tales documentos que las PARTES y sus MANIFESTACIONES o disposiciones tomadas en el documento, u ordenadas por el juez son APTAS Y SUFICIENTES para sanear la inexactitud de que adolece la publicidad registral y por tanto procede el levantamiento de la medida de inmovilización.

- **Procedimiento para el estudio y confrontación del documento.**

Primero que todo, debe tenerse claro que en el estudio de este tipo de **“documentos de saneamiento”**, se incorpora al **MARCO DE CALIFICACIÓN** dentro del cual deben realizar su función todos los registradores, los siguientes elementos:

- i. El contenido del documento calificado
- ii. El contenido de la publicidad registral
- iii. El contenido del expediente administrativo.

Nótese que es la actividad intelectual y profesional del Registrador, la que en una labor de confrontación de todos estos elementos, determinará si la orden de Juez o las manifestaciones de las partes, **son aptas y suficientes para sanear la información registral.**

El Registrador seguirá los siguientes pasos:

- i. Calificación de formas extrínsecas e intrínsecas **pertinentes** y normales al documento que se trate, (judicial o notarial)
- ii. Estudio del expediente administrativo que dio origen a la inmovilización.
- iii. De ser necesario, el Registrador coordinará con el asesor legal encargado del expediente, para una mejor comprensión del contenido del mismo.

Una vez cumplidos estos pasos, el Registrador enviará conjuntamente con el documento, una nota solicitando el levantamiento de la inmovilización, con el siguiente contenido:

- i. Que el documento cumplió con todos los requisitos de fondo y forma para ser inscrito.
- ii. Que se realizó el respectivo estudio del expediente administrativo.
- iii. Que la inscripción del documento subsana la inexactitud que dio origen a la inmovilización, para cuyo levantamiento se pide autorización.

NOTA: Al momento de levantar la inmovilización, será ordenado concomitantemente el levantamiento de la nota de advertencia.

- c. **Aviso catastral**

Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

- a. Cuando producto del levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre las descripción física y jurídica del inmueble, **que no amerite la inmovilización del mismo**. El efecto de dicho aviso es de mera publicidad noticia y no impide la inscripción de documentos posteriores.
- b. Cuando exista una manifestación expresa de inconformidad por parte del propietario o poseedor, consignada en el acta de la audiencia o exposición pública respectiva. En estos casos cuando sea oficializado el Mapa Catastral, éste contemplará la información obtenida del levantamiento catastral y además la información publicitada en el Registro Inmobiliario -con un Aviso Catastral para terceros- de la manifestación de inconformidad por parte del propietario o poseedor.

- **Inscripción:**

El aviso catastral debe ser ordenado por el asesor que le correspondió la tramitación del expediente respectivo, en resolución fundamentada, la cual será enviada al Diario del registro para que se le asigne un asiento de presentación, cuyo reparto se dirigirá a los ASESORES JURIDICOS INMOBILIARIOS para que éstos procedan a su debida inscripción, luego de lo cual la resolución será incorporada al expediente.

Al inscribirse el aviso catastral, se deberá consignar la siguiente información en el aparte correspondiente a la descripción del gravamen:

- Fecha de la Resolución
- Número de expediente en el cual se conoce de la inconsistencia que generó el aviso catastral.

Nota: En los casos en que existan documentos pendientes de inscripción el aviso será inscrito con código de prioridad.

- **Movimientos posteriores a la inscripción.**

En estos casos deben tomarse las mismas previsiones citadas para la nota de advertencia.

- **Cancelación del Aviso Catastral:**

El aviso catastral – para su levantamiento- exige el saneamiento de la inconsistencia que la originó.

Al igual que en el saneamiento de la inmovilización, el registrador debe realizar la calificación del documento en el que se pretende sanear la inconsistencia que originó la medida, y luego solicitar –de igual forma- el levantamiento de la medida cuando el documento cumpla con todos los requisitos para su inscripción.

-XL-

SOLICITUD DE NOTA DE PREVENCIÓN

Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud **causada por un fraude** de origen extraregistral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

El Objetivo de tal medida, tal y como lo ha definido el Tribunal Registral Administrativo en votos reiterados, es dar una respuesta administrativa registral frente a las inexactitudes de origen extraregistral (sobre todo de carácter fraudulento), y lo único que pretenden es: sin perjuicio de la Tutela Jurisdiccional de asientos, ni derechos de terceros: "...Generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...". (Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006)

1. La nota de prevención se consignará de oficio o a gestión de parte.
2. Se utilizará en lo que corresponda los procedimientos de la gestión administrativa, pero no es un proceso principal sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de asientos.
3. La nota de prevención para ser consignada de manera inmediata, -además de la solicitud- debe cumplir con al menos uno de los requisitos establecidos en el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.
4. Ante la falta de algún requisito, se previene el cumplimiento por 15 días hábiles con fundamento en el artículo 24 Reglamento de Organización.
5. Los requisitos de la nota de prevención son los siguientes:
 - a. Solicitud autenticada por notario.
 - b. Los establecidos en los incisos a), b) y c) del artículo 22 de este Reglamento, según sea el caso.
 - Una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate.
 - El gestionante tendrá que indicar fax, medio electrónico o en su defecto casa u oficina dentro de la ciudad de San José donde oír notificaciones u otro medio que pueda ser utilizado según lo disponga la dirección del Registro Inmobiliario.
 - En casos de representación de los legítimos interesados o afectados de la inexactitud, deben relacionarse las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y /o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.
 - c. Copia debidamente certificada de la **denuncia penal respectiva**.

- d. Los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32. **(ELEMENTOS OBJETIVOS QUE SE DEBEN CONSIDERAR DE NÚMEROS APERTUS)**
 - e. Cancelación de los derechos de Registro. (2000 colones)
6. De no cumplirse dentro del término con la prevención de alguno de los requisitos, debe **realizarse una valoración** del caso a los efectos de determinar si debe el registro **continuar de oficio**, en cuyo caso el asesor solicitará a las entidades respectivas los medios de prueba necesarios para ratificar o desvirtuar la solicitud inicial.
 7. Cuando prevenida la parte, no cumple en el término, pero ingresa la tutela jurisdiccional, se levanta la prevención y se ordena el archivo.
 8. Si no se ha dictado resolución de archivo, tampoco ha ingresado la tutela jurisdiccional, pero se presenta el requisito fuera de término, se tiene por cumplida y se archiva manteniendo la prevención.
 9. Cumplida la prevención se mantiene la “nota de prevención” y se pueden dar **dos posibilidades**:
 - a. Ante el ingreso de la tutela jurisdiccional (anotación preventiva de demanda penal o inmovilización por orden judicial) se mantiene la nota hasta que la autoridad que conozca de la validez de los asientos así lo ordene; salvo que de la publicidad registral se determine el saneamiento que dio origen a la medida de prevención.
 - b. Si la tutela jurisdiccional **no llega, dentro del término de un año** luego de puesta la nota de prevención; dado que constaría de la publicidad registral la inexactitud por fraude (por la prueba incorporada vía reglamentaria), se conocerá **oficiosamente en el mismo expediente pero por la vía de la gestión administrativa** para, intentar un nuevo saneamiento o proceder a inmovilizar la finca.
 9. Ante una solicitud de prevención sobre una finca en la que ya exista en el inmueble o en la información catastral, la debida tutela judicial (por estar anotado un mandamiento penal), se debe rechazar la solicitud con fundamento en el artículo 17 del Reglamento, la circular 8-2009 del Registro Inmobiliario y voto 376-2006 del TRA, esto pues el objetivo final de la nota de prevención está debidamente cumplido: **acceso a la tutela judicial del interesado**.
 10. Si de la solicitud de nota de prevención se deriva más bien la existencia de un error de origen registral, el mismo asesor debe conocer por medio de gestión administrativa oficiosa, la inexactitud de que se trate.

-XLI-
TRIBUTOS

A. Impuesto de traspasos de bienes inmuebles**Requisitos específicos**

1. La tarifa del impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles será de 1,5% (art. 8 de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, así reformado por la Ley 7764, con vigencia a partir del 22 de noviembre de 1998).
2. El impuesto de traspaso deberá pagarse dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del documento respectivo (art. 11 de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, reformado por la Ley 7764).

B. Derechos y timbres**Requisitos específicos**

1. Derechos de Registro: se pagarán según lo dispuesto en la Ley de Aranceles del Registro Público, n.º 4564, del 29 de abril de 1970, reformada por la Ley n.º 7764, vigente a partir del 22 de noviembre de 1998.
2. Timbre municipal: según lo dispuesto en el Código Municipal, Ley n.º 7794, publicada el 16 de abril de 1998, artículo 84, se pagarán dos colones por cada mil colones o fracción menor.
3. Timbre agrario: el artículo 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, n.º 5792, del 1 de setiembre de 1975, reformada por Ley que transforma el Instituto de Desarrollo Agrario en el Instituto de Desarrollo Rural N° 9036, **para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación.**
4. Timbre fiscal: se pagará según se detalla en el artículo 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley n.º 6955:

Timbre fiscal		
De	Hasta	Monto
-	25.000,00	12,50
25.001,00	75.000,00	25,00
75.001,00	100.000,00	31,25
100.001,00	250.000,00	62,50
200.001,00	500.000,00	125,00
500.001,00	1.000.000,00	156,25
1.000.001,00	1.500.000,00	312,50
Más de 1.500.000,00		625,00
<i>Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán €125,00</i>		

5. Timbre de Archivos Nacionales: de acuerdo con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, n.º 7202, del 27 de noviembre de 1990, se pagará de la siguiente forma:

Timbre de Archivos Nacionales		
De	Hasta	Monto
-	100.000,00	10,00
Más de 100.000,00		20,00
Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán €20,00		

6. Timbre del Colegio de Abogados: el Decreto Ejecutivo n.º 32493-J, publicado el 5 de agosto de 2005, artículo 106, dispone que el referido timbre deberá pagarse según se especifica seguidamente:

Colegio de Abogados		
De	Hasta	Monto
-	250.000,00	Exento *
250.001,00	1.000.000,00	500,00
1.000.001,00	5.000.000,00	1.000,00
5.000.001,00	10.000.000,00	2.000,00
Más de 10.000.000,00		3.000,00
Cuantía inestimable, por cada uno de los contratos contenidos en el documento		250,00
* y casos exceptuados por ley		

El pago según la tabla anterior es aplicable para los documentos otorgados entre el 05 de agosto del 2005 y el 09 de abril del 2008, por cuanto los documentos otorgados a partir del 10 de abril del 2008 se rigen por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J, publicado en La Gaceta N° 70 del 10 de abril de 2008, mismo que reforma el artículo 106 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo N° 32493-J.

Por lo tanto, los instrumentos públicos otorgados a partir del 10 de abril del 2008 pagarán el timbre del Colegio de Abogados de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

CUANTÍA	COBRO
Hasta €250.000,00	Exentos
Mayor de €250.000,00 y no pase de €1.000.000,00	€1.000,00
Mayor de €1.000.000,00 y no pase de €5.000.000,00	€2.000,00
Mayor de €5.000.000,00 y no pase de €10.000.000,00	€3.000,00
Mayor de €10.000.000,00 y no pase de €50.000.000,00	€5.000,00
Mayor de €50.000.000,00	€10.000,00

Los instrumentos adicionales que no aumenten la cuantía estarán exentos.

Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasarà sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubrirán cada uno €250,00 de timbre.

En la Gaceta N°95 del 18 de mayo del 2011, fue publicado el decreto ejecutivo N°36562-J que corresponde al nuevo Arancel de Honorarios Profesionales de Abogacía y Notariado.

Por lo tanto, conforme al artículo 101 del Decreto supracitado para los instrumentos públicos otorgados a partir del 18 de mayo del 2011 se pagará el timbre del Colegio de Abogados de acuerdo a la cuantía del acto o contrato así:

CUANTÍA	COBRO
Hasta ₡250.000,00	Exentos
Mayor de ₡250.000,00 y no pase de ₡1.000.000,00	₡1.000,00
Mayor de ₡1.000.000,00 y no pase de ₡5.000.000,00	₡2.000,00
Mayor de ₡5.000.000,00 y no pase de ₡25.000.000,00	₡5.000,00
Mayor de ₡25.000.000,00 y no pase de ₡50.000.000,00	₡10.000,00
Mayor de ₡50.000.000,00 y no pase de ₡100.000.000,00	₡15.000,00
Mayor de ₡100.000.000,00 y no pase de ₡500.000.000,00	₡25.000,00
Mayor de ₡500.000.000,00	₡50.000,00

Los instrumentos adicionales que no aumenten la cuantía estarán exentos. Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasarà sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubriràn cada uno ₡250,00 de timbre.

-XLII-
CUADRO DE DEFECTOS COMUNES

DEFECTO	FUNDAMENTO	ALTERNATIVA DE CORRECCIÓN
Faltó indicar número de plano catastrado.	Art. 30 de la Ley 6545	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Faltó indicar que el plano cuenta con el visado municipal.	Art. 33 de la Ley 4240	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Pagar impuesto sobre los traspasos	Art. 1 de la Ley 6999	Circulares DRP-25-1999 y DG RN-11-2005
Reintegrar derechos y timbres	Art. 3 de la Ley 4564	Circulares DRP-25-1999, DRP-01-2002 y DGRN-11-2005
Debe indicar responsabilidad individual para cada finca.	Arts. 413 y 409 del Código Civil	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Descripción completa del inmueble	Art. 88 del Código Notarial	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Diferente medida de la finca	Art. 66 del Reglamento del Registro Público	Criterio de calificación DRP-01-2002, y arts. 75 y 118 del Código Notarial
Finca soporta inmovilización.	Arts. 88, siguientes y concordantes, del Decreto Ejecutivo 26771-J	Subsanar la inexactitud que generó la inmovilización, ya sea por acuerdo de partes o por resolución proveniente de la Sede Jurisdiccional. Verificar lo dispuesto en la Circular DRP-15-2003
Faltó indicar estado civil.	Art. 83 del Código Notarial	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Solicitud de retiro sin inscribir debe ser mediante escritura pública.	Art. 15 de la Ley 3883 reformada	Otorgar escritura respectiva acorde, con artículos 81 y siguientes del Código Notarial
Hipoteca no puede ser del grado indicado.	Art. 455 del Código Civil	Circular DRP-32-1997 y arts. 75 y 118 del Código Notarial
Antes documento	Art. 8 de la Ley 3883	Art. 8 de la Ley 3883
Pagar derechos y timbres conforme a la proporcionalidad del derecho	Art. 2, inc. b, de la Ley 4564	Circulares DRP-8-2004, DRP-25-1999, DRP-01-2002 y DGRN-11-2005
DEFECTO	FUNDAMENTO	ALTERNATIVA DE CORRECCIÓN
Número de cédula indicado no corresponde.	Art. 95, inc. b, de la Ley del TSE	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
No proceden fotocopias para su inscripción.	Arts. 73, 76 y 116 del Código Notarial	Expedir segundo testimonio y poner al Despacho en la oficina del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, conjuntamente con el documento que originó el defecto.
Diligencias de utilidad y necesidad	Arts. 147 y 216 del Código de Familia	Arts. 75 y 118 del Código Notarial

-XLIII-
MATERIAL DE CONSULTA

1.	Constitución Política de la República de Costa Rica, 1949
	Leyes
2.	Código Civil
3.	Código de Familia
4.	Código de Comercio
5.	Código de Trabajo
6.	Código Procesal Civil
7.	Código Municipal
8.	Código de Educación
9.	Código Fiscal de Costa Rica
10.	Código Procesal Penal
11.	Código de Normas y Procedimientos Tributarios
12.	Código Notarial, Ley 7764, vigente a partir del 22 de noviembre de 1998
13.	Ley de Aranceles del Registro Nacional, N.º 4564, del 29 de abril de 1970, reformada por la Ley n.º 7764
14.	Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, n.º 3883, del 30 de mayo de 1967, y sus reformas
15.	Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, n.º 6575, del 27 de abril de 1981, y sus reformas
16.	Ley del Catastro Nacional, n.º 6545, del 25 de marzo de 1981, y sus reformas
17.	Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos, n.º 8131, del 18 de setiembre del 2001, y su reforma
18.	Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, n.º 6815, del 27 de setiembre de 1982
19.	Ley de Informaciones Posesorias, n.º 139, del 14 de julio de 1941, y sus reformas
20.	Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, n.º 3859, del 7 de abril de 1967, y sus reformas
21.	Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, n.º 7293, vigente a partir del 3 de abril de 1992
22.	Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, n.º 2755, del 9 de junio de 1961, y su reforma
23.	Ley de Tierras y Colonización, n.º 2825, del 14 de octubre de 1961, y sus reformas
24.	Ley del Instituto de Desarrollo Agrario, n.º 6735, del 29 de marzo de 1982, y sus reformas
25.	Ley de Asociaciones, n.º 218, del 8 de agosto de 1939, y sus reformas
26.	Ley de Fundaciones, n.º 5338, del 9 de agosto de 1973
27.	Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, n.º 4179, del 22 de agosto de 1968, y sus reformas
28.	Ley de Planificación Urbana, n.º 4240, del 15 de noviembre de 1968, y sus reformas
29.	Ley General de la Administración Pública, n.º 6227, vigente a partir del 30 de agosto de 1978
30.	Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, n.º 8039, vigente a partir del 27 de octubre de 2000
31.	Ley de Creación de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, n.º 1788, del 24 de agosto de 1954, y sus reformas
32.	Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, n.º 4760, del 4 de mayo de 1971, y sus reformas
33.	Ley de Expropiaciones, n.º 7495, del 3 de mayo de 1995, y su reforma
34.	Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, n.º 5792, del 1 de

	setiembre de 1975, y sus reformas
35.	Ley del Sistema Nacional de Archivos, n.º 7202, vigente a partir del 27 de noviembre de 1990
36.	Ley de Impuesto sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, y sus reformas
37.	Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, n.º 7052, del 13 de noviembre de 1986, y sus reformas
38.	Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, n.º 6043, vigente a partir del 16 de marzo de 1977, y sus reformas
39.	Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas, n.º 7744, vigente a partir del 20 de mayo de 1998
40.	Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, n.º 6758, vigente a partir del 25 de junio de 1982
41.	Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, n.º 7933, del 25 de noviembre de 1999
42.	Ley contra la Violencia Doméstica, n.º 7586
43.	Ley de Contratación Administrativa, vigente a partir del 1 de mayo de 1996
44.	Ley de Jurisdicción Agraria
45.	Ley de Timbre Municipal
46.	Ley n.º 5790, vigente a partir del 17 de diciembre de 1975
47.	Ley n.º 6062, del 18 de julio de 1977
48.	Ley n.º 8624 de Cobro Judicial, vigente a partir del 20 de mayo del 2008
49.	Ley N° 9024 Ley de impuesto a las personas jurídicas, vigente a partir 1º abril 2012
50.	Ley 9036 Ley transforma el IDA en INDER, rige a partir de 29 de noviembre 2012
	Reglamentos y decretos
51.	Reglamentos del Registro Público. Decreto Ejecutivo n.º 26771-J, vigente a partir del 18 de marzo de 1998
52.	Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto No. 35509-J, vigente desde el 13 de octubre del 2009
53.	Reglamento a la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad. Decreto Ejecutivo 25409-G del 30 de mayo de 1996
54.	Reglamento General de Contratación Administrativa. Decreto Ejecutivo 25038-H, vigente a partir del 1 de mayo de 1996
55.	Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Decreto Ejecutivo 13607-J del 24 de abril de 1982
56.	Reglamento del Inciso C del Artículo Tercero de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República. Decreto Ejecutivo n.º 14935-J del 20 de octubre de 1983, reformado por el Decreto Ejecutivo n.º 15371-J del 10 de abril de 1984
57.	Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo. Decreto Ejecutivo n.º 30363-J, vigente a partir del 15 de mayo de 2002
58.	Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo n.º 32493-J, vigente a partir del 5 de agosto de 2005
59.	Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo N° 34442-J, vigente a partir del 10 de abril de 2008
60.	Reglamento para el Registro y Control de Bienes de la Administración Central. Decreto Ejecutivo n.º 30720-H, reformado por los Decretos Ejecutivos n.º 31194-H y n.º 32815-H
61.	Reglamento de Documentos Complejos Presentados en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Decreto Ejecutivo n.º 28585-J del 16 de febrero de 2000
62.	Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Decreto Ejecutivo n.º 7841-P, vigente a partir del 4 de enero de 1978, y sus reformas
63.	Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo n.º 32303-

	MIVAH-MEIC-TUR, vigente a partir del 19 de abril de 2005
64.	Reglamento para la Titulación de Tierras en Reservas Nacionales, vigente a partir del 10 de setiembre de 2002
65.	Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, vigente a partir del 15 de marzo de 2006
66.	Decreto Ejecutivo n.º 27030-TUR-MINAE-S-MOPT, reformado por el Decreto Ejecutivo n.º 32617
67.	Decreto Ejecutivo n.º 24400-MP-J-TUR, vigente a partir del 10 de julio de 1995
68.	Reglamento de Procedimientos Administrativos, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 76 del 20 de abril de 2007
69.	Reglamento para aplicación inciso c) artículo 85 de la Ley 9036 (Ley que transforma el IDA en INDER), publicado en Gaceta N° 96 de 21 de mayo de 2014
	Otros
70.	Jurisprudencia registral
71.	Circulares y criterios de la Dirección del Registro Público y de la Dirección General del Registro Nacional
72.	Directrices de la Dirección General de Notariado
73.	Pronunciamiento de la Procuraduría General de la República C-128-92, del 17 de agosto de 1992
74.	Resolución de la Contraloría General de la República n.º R-SC-02-2006, de las 14 horas del 15 de febrero de 2006

6.5 Revista Judicial

Reposición de títulos valores

Lic. Pablo Solano Borbón*

El ordenamiento jurídico costarricense establece un método de reposición de título dependiendo del tipo de título que se pretende reponer, ya sea nominativo, a la orden o al portador.

El Código de Comercio regula la reposición en siete artículos exponiendo el trámite a seguir, paso a paso para cada tipo de título valor.

Reposición de títulos nominativos.

Recordando el concepto de título nominativo tenemos el que nos da el Código de Comercio en el artículo 687:

"Son títulos nominativos los expedidos a favor de persona determinada, cuyo nombre ha de consignarse tanto en el texto del documento como en el registro que deberá llevar al efecto el emisor."

Un aspecto importante de señalar en este tipo de títulos es el principio de doble intestación, artículo 688 del Código de Comercio, que rige en cuanto a su circulación, el cuál manda que para que se dé la correcta transmisión del título debe darse tanto el endoso como la anotación en el registro del emisor.

Entrando en lo que es la reposición de los

títulos nominativos, se encuentra regulado en el artículo 689 del Código de Comercio, el cuál dicta:

"Cuando el propietario de un título nominativo lo perdiere, fuere ilegalmente desposeído de él, o el título se le hubiere dañado en forma tal que, si bien puede identificarse, no deba circular, puede solicitar al emisor que se lo reponga.

Si del registro no apareciere traspaso a terceros, ni anotación de embargo u otro gravamen, el emisor expedirá el duplicado a costa del solicitante, transcurrido un mes desde la última publicación de un aviso sobre el particular que ha de aparecer, por tres veces consecutivas, en el diario oficial La Gaceta y en uno de los diarios de circulación nacional, siempre y cuando no se le haya comunicado demanda alguna de oposición.

Igual trámite al señalado por el artículo 710 se seguirá en el caso de negativa injustificada del emisor, de emitir el nuevo título una vez vencido el plazo indicado. La oposición, en su caso, se ventilará por el trámite de los incidentes.

*Especialista en Derecho Comercial de la Universidad de Costa Rica.

No podrá ordenarse judicialmente al emisor la suspensión de pago de un título valor, si no es con fundamento en un incidente en que se discuta la propiedad de dicho título.”

Al analizar este artículo podemos dividirlo en varias partes:

Causales de reposición.

Las razones que expone el artículo para solicitar la reposición del título se dan cuando el propietario del título:

- Lo perdiere.
- Fuere ilegalmente desposeído de él.
- El título se hubiere dañado de tal forma que no deba circular a pesar de que aún sea identificable.

La solicitud de reposición se hará por parte del propietario del título al emisor de este.

Trámite.

Una vez hecha la solicitud el propietario del título debe dar un aviso al respecto en una publicación por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta y un periódico de circulación nacional.

Posteriormente, el emisor estará en la obligación de emitir el duplicado del título, una vez haya transcurrido un mes de la última publicación, muy importante señalar que la emisión se hará a costa del solicitante.

Las situaciones que pueden impedir la emisión del título a pesar de que el solicitante haya seguido el trámite son:

- Que en el registro del emisor aparezca un traspaso a un tercero, haya anotación de embargo y otro gravamen.
- Haya una oposición, la cual se tramitará por vía incidental.

La interposición de una oposición en que se discuta la propiedad del título es la única forma en que puede ordenarse judicialmente al emisor que el no pago del mismo.

Finalmente si existe negativa injustificada de del emisor de emitir el duplicado del título, se tiene el artículo 710 del Código de Comercio.

Este artículo establece que ante la negativa del emisor de reponer el título, mediante la vía incidental se reclamará ante Juez.

Una vez firme la sentencia que ordene la reposición del título y pasado el plazo otorgado al obligado para que cumpla, el juez procederá a emitir el título.

La emisión del duplicado trae consigo la extinción del título repuesto.

Reposición de títulos a la orden.

El concepto de título a la orden también lo podemos encontrar en el Código de Comercio, específicamente en el artículo 693:

“Son títulos a la orden aquéllos que se expiden a favor de una persona, o a su orden.”

Mientras que la regulación acerca de su reposición se regula en el artículo 708 y 709 del mismo Código:

Artículo 708

"El tenedor de un título a la orden que sea desposeído del mismo por extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo, puede solicitar del emitente que le reponga el título, en los mismos términos en que había sido escrito el original. Los endosantes, fiadores y demás obligados en el documento, están obligados también a reponer sus firmas en el orden en que figuraban en el original. Si la obligación estuviere garantizada con hipoteca o prenda, también se hará constar esa circunstancia en el nuevo título que se emita."

Artículo 709.

"La reposición de que habla el artículo anterior no podrá exigirse en tanto el interesado no asegure a los firmantes, mediante garantía satisfactoria, que el documento cuya reposición se pide no aparecerá por todo el término de la prescripción en manos de un tercero de buena fe. Una vez rendida la garantía y transcurrido el término de quince días, desde la última publicación de un aviso sobre el particular que ha de aparecer por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta y en uno de los periódicos de circulación nacional, se emitirá el duplicado, en el cual se repondrán todas las firmas que figuraban en el original."

Causales de reposición.

La redacción que nos presenta este artículo es distinta a la de los títulos nominativos pero encierra las mismas causales, este artículo nos expone que el tenedor del título puede solicitar su reposición si es desposeído del mismo por:

- Extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo

Al incluir el artículo esa salvedad de "o cualquier otro motivo" nos hace pensar que incluye situaciones de deterioro.

Trámite.

La reposición podrá exigirse, de acuerdo al artículo 709 del Cod.Comercio, hasta que el interesado asegure a los firmantes, mediante garantía satisfactoria, que el documento cuya reposición se pide no aparecerá por todo el término de la prescripción en manos de un tercero de buena fe.

El duplicado se emitirá una vez se verifiquen dos situaciones:

- Rendición de la garantía.
- Transcurridos quince días desde la última publicación de tres consecutivas que deben hacerse al respecto de la reposición en el diario Oficial la Gaceta y un diario de circulación nacional.

En la reposición de títulos a la orden los endosantes, fiadores y demás obligados tienen la obligación de reponer sus firmas en el mismo orden en el que figuraban en el original, en el duplicado también debe constar si la obligación está garantizada con hipoteca o prenda.

Finalmente tenemos la disposición del artículo 710 del Cod.Comercio, que presenta a la vía incidental como la que se debe seguir en los casos en que:

- El emisor o algún otro obligado se negare a reponer el título o negare su calidad de tal.

- No hubiere acuerdo sobre la suficiencia o liquidez de la garantía ofrecido por el interesado.

Entonces el juez ordenará la publicación y una vez firme la sentencia que ordena la reposición, si transcurre el plazo concedido para que el obligado cumpla, el juez procederá a emitir el título y firmarlo a nombre del omiso.

Reposición de títulos al portador.

Los títulos al portador, de acuerdo al artículo 712 del Cod.Comercio:

"Son títulos al portador los que, no expedidos a favor de persona determinada, se transmiten por simple tradición, contengan o no la cláusula "al portador"

Para la reposición de los títulos al portador debemos tener en cuenta los artículos 719 y 721 del Código de Comercio.

En principio, de acuerdo a lo que dicta el artículo 719 Cod.Comercio, los títulos al portador no son reponibles.

Lo que nos presente ese artículo es un trámite en el que eventualmente el tenedor que perdió el título puede cobrarlo, el cual consta en lo siguiente:

- Se tienen en cuenta en primer lugar los supuestos del artículo 708 Cod. Comercio:

"tenedor de un título a la orden que sea desposeído del mismo por extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo"

- El tenedor del título, ante estos supuestos, puede notificar judicial o notarialmente, al emisor, la pérdida o disposición sufrida.

- Posteriormente una vez cumplida la prescripción del título, si no se hubiere presentado a cobrarlo un poseedor de buena fé, el obligado deberá pagar al denunciante.

Sin embargo el artículo 721 del Cod. Comercio, establece una excepción en la que sí es posible la reposición del título.

Se podrá dar la reposición bajo estas condiciones:

- Título se encuentre tan deteriorado que ya no sea idóneo para la circulación.
- A pesar del deterioro sea todavía seguramente identificable.
- Restitución del título deteriorado.
- Reembolso de gastos de emisión.

Ante la negativa del emisor, entra de nuevo a operar el artículo 710 Cod.Comercio.

Prohibición de reposición los títulos al portador.

El porqué de la prohibición del artículo 719 puede ser explicado como un asunto de seguridad jurídica.

El titular del derecho incorporado al título al portador y por ende quien está legitimado para ejercer sus derechos sería el poseedor de dicho título.

Uno de esos derechos sería el de poder obtener la reposición por parte del emisor cuando sea necesario, ya sea por hurto, robo, extravío o deterioro.

Pero la particularidad de los títulos al portador no nos permite poder determinar la legitimación y titularidad de la persona que eventualmente llegue a solicitar la reposición, esto por el régimen de circulación del mismo, que es la simple tradición.

El hecho de poder transmitir el título por su simple entrega hace imposible el determinar si la persona que solicita su reposición fue desposeído ilegítimamente de él o fue extraviado.

Es por eso que el mismo artículo 719 establece una eventualidad de pago a la persona denunciante de la pérdida del título eso sí solamente ha pasado el plazo de la prescripción de los derechos principales y accesorios del título y no se haya presentado poseedor de buena fe que llegue a cobrarlos.

Acerca de la excepción del artículo 721 podemos ver que se requiere la restitución del título deteriorado, lo que apoya esta tesis, ya que de esa forma se prueba la legitimación y titularidad de quien reclama la reposición.

