

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

“MANUAL DE DERECHO REGISTRAL PATRIMONIAL II (PARTE PROCESAL:
REGISTRAL INMOBILIARIO), UNA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN AL
PROBLEMA DE LA AUSENCIA DE UN TEXTO BASE PARA EL CURSO DE
DERECHO REGISTRAL II, DEL PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA”

Trabajo final de investigación aplicada sometido a la consideración de la Comisión
del Programa de Estudios de Posgrado en Derecho Notarial y Registral para optar
al grado y título de Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral

MARÍA AUXILIADORA GUTIÉRREZ ACEVEDO

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica

2021

DEDICATORIA

A mi Poder Superior, que me ha concedido la fuerza y entereza para llegar, en medio de un año particularmente colmado de obstáculos, a una nueva meta académica.

A la memoria de mi amada madre, mi gran maestra de vida, de amor incondicional, de honestidad y de lucha hasta el final.

A mis dos amados hijos, desde siempre, mi fuente de energía, amor e inspiración.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis profesores de la Maestría de Derecho Notarial y Registral, principalmente al Msc. Oscar Rodríguez Sánchez y a la Msc. Iris Chaves Rodríguez, quienes me brindaron su apoyo y consejo para dar el paso y concluir con esta última etapa de la Maestría.

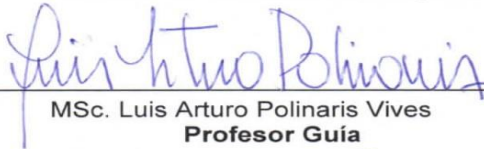
Agradezco al Msc. Luis Arturo Polinaris Vives, por motivarme a aportar mi conocimiento en el Registro Inmobiliario y brindarme la oportunidad de dejarlo plasmado en este trabajo de investigación.

Agradezco también, y de manera especial, a quien fue mi compañero de maestría, el Msc. Luis Eduardo Argüello Maradiaga, por su ayuda incondicional en la elaboración de este trabajo final de investigación aplicada.

“Este trabajo final de investigación aplicada fue aceptado por la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar por el grado y título de Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral.”



Dra. Guadalupe Ortiz Mora
Representante de la Decana
Sistema de Estudios de Posgrado



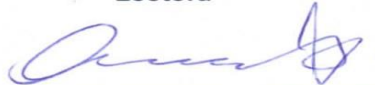
MSc. Luis Arturo Polinaris Vives
Profesor Guía



MSc. Glenn Román Salazar
Lector



MSc. Iris Chaves Rodríguez
Lectora



MSc. Ana Lorena González Valverde
Representante Programa de Posgrado en Derecho



María Auxiliadora Gutiérrez Acevedo
Sustentante

Contenido

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	ii
Hoja de aprobación	iii
Resumen	xiii
Tabla de Ilustraciones	xiv
Lista de siglas y acrónimos	xv
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	2
1.1 Planteamiento del Problema	2
1.2 Objetivos de la investigación aplicada	2
1.3 Justificación del estudio	4
1.4 Consideraciones metodológicas	5
CAPÍTULO II. SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA	7
2.1 Reseña histórica. Nacimiento del Registro Inmobiliario.	7
2.2. Análisis normativo de la función registral inmobiliaria.	8
CAPÍTULO III. ANALISIS DE INVOLUCRADOS	10
3.1. Principales agentes sociales involucrados en el problema.	10
3.2. Intereses encontrados vinculados al problema	10
3.3. Prioridad diagnosticada	11
CAPÍTULO IV. SÍNTESIS ESTRUCTURAL DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	12
CAPÍTULO V. ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN	13
5.1 Identificación y selección de alternativas.	13

5.2. Diseño de la alternativa de solución. _____	14
5.3. Resumen de contenido y objetivos del Manual. _____	15
LISTA DE ABREVIATURAS	19
LEGISLACIÓN.....	20
Unidad Didáctica 1	30
Procedimiento registral inmobiliario.....	30
Objetivo General de la Unidad	30
Lección 1. Registro Inmobiliario.....	30
Objetivos de Aprendizaje	30
1.1 Nacimiento del Registro Inmobiliario _____	30
1.2 Organización del Registro Inmobiliario _____	32
1.3 Presentación del documento en el Diario Único _____	33
1.4 Características del asiento de presentación _____	35
1.5 Procedimiento de inscripción en la Subdirección Registral _____	37
Términos Clave	42
Resumen.....	42
Estudio del caso.....	42
Lección 2. Aplicación práctica del Principio de Legalidad en la Calificación ...	44
Objetivo de aprendizaje.....	44
2.1 Principio de legalidad _____	44
2.2 Marco de Calificación _____	45
2.3 Límites (Fundamento Jurídico) _____	47
2.4 Efectos jurídicos de la Calificación _____	48
2.5 Calificación formal _____	49

2.6	Ocurso	51
	Términos Clave	53
	Resumen	53
	Estudio del caso	53
	Lección 3. Tribunal Registral Administrativo	54
	Objetivo de aprendizaje	54
3.1	Nacimiento del Tribunal Registral Administrativo	54
3.2	Conformación del Tribunal Registral Administrativo	55
3.3	Asuntos que revisa el Tribunal Registral Administrativo	56
3.4	Autotutela administrativa	56
3.5	Agotamiento de la vía administrativa	56
	Términos Clave	57
	Resumen	57
	Estudio del caso	57
	Unidad Didáctica 2	59
	Inexactitudes en la publicidad registral	59
	Objetivo General de la Unidad	59
	Lección 4. Origen de las inexactitudes en la publicidad registral	59
	Objetivos de aprendizaje	59
4.1	Inexactitud en la publicidad registral	59
4.2	Inexactitudes de origen registral	60
4.3	Inexactitudes extrarregistrales	64
4.4	Corrección de errores por medio del Departamento de Reconstrucción	64

Términos Clave	68
Resumen.....	69
Estudio del caso.....	69
Lección 5. Medidas cautelares administrativas	70
Objetivo de aprendizaje.....	70
5.1 Naturaleza jurídica de las medidas cautelares administrativas	70
5.2 Nota de Advertencia.....	73
5.3 Inmovilización.....	74
5.4 Prevención.....	75
5.5 Bloqueo Registral.....	76
5.6 Aviso Catastral	76
Términos Clave	78
Resumen.....	78
Estudio del caso.....	78
Lección 6. Procedimiento para el saneamiento de inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral.....	80
Objetivo de aprendizaje.....	80
6.1 Procedimiento de Gestión Administrativa	80
6.2 Requisitos para solicitar apertura de una gestión administrativa	81
6.3 Trámite de audiencia dentro de la gestión administrativa	82
6.4 Saneamiento de inexactitudes registrales	84
6.5 Recurso administrativo en contra de la resolución final.....	86
Términos Clave	87
Resumen.....	87

Estudio del caso.....	87
Lección 7. Fraude extrarregistral.....	89
Objetivo de Aprendizaje	89
7.1 Procedimiento de Prevención.....	89
7.2 Requisitos para solicitar la nota de prevención	92
7.3 Efectos de la nota de prevención	93
7.4 Saneamiento de la inexactitud de origen extrarregistral	94
7.5 Recurso administrativo contra resolución final de prevención	95
Términos Clave	95
Resumen.....	95
Estudio del caso.....	95
Lección 8. Cancelación de anotaciones y Nota de Bloqueo Registral	97
Objetivo de Aprendizaje	97
8.1 Fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria	97
8.2 Debido proceso	98
8.3 Tercero registral protegido	98
8.4 Cancelación de anotación provisional o definitiva.....	103
8.5 Bloqueo registral	103
8.6 Recurso administrativo contra resolución de bloqueo registral.....	103
Términos Clave	103
Resumen.....	104
Estudio del caso.....	104
Unidad Didáctica 3.....	106
Levantamiento del mapa catastral.....	106

Objetivo General de la Unidad	106
Lección 9. Conformación del mapa catastral	106
9.1 Plano catastrado	106
9.2 Certificado Catastral	116
9.3 Mapa catastral	117
9.4 Etapas para la declaratoria de zona catastrada	121
9.5 Inconsistencias que promueven actualmente la cautela administrativa	123
Términos Clave	131
Resumen	131
Unidad Didáctica 4	133
Procedimientos especiales del Registro Inmobiliario	133
Objetivo General de la Unidad	133
Lección 10. Propiedad en Condominio	133
Objetivo de aprendizaje	133
10.1 Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio	133
10.2 Partido especial de propiedad en condominio	138
10.3 Requisitos generales para la recepción de la solicitud de inscripción	138
10.4 Reglamento interno del condominio y administración	139
10.5 La administración de un condominio	140
Términos Clave	144
Resumen	144
Estudio del caso	144
Lección 11. Zona marítimo terrestre (Ley 6043)	146

Objetivo de Aprendizaje	146
11.1 Concepto de zona marítimo terrestre	146
11.2 Concesión	152
11.3 Registro Nacional de Concesiones	153
11.4 Prórroga de concesiones	154
11.5 Hipoteca sobre una concesión	157
11.6 Causales de extinción del contrato de concesión	160
11.7 Modificaciones al contrato de concesión	161
Términos Clave	162
Resumen.....	162
Estudio del caso.....	162
Objetivo de Aprendizaje	163
12.1 Concepto de cédulas jurídicas	163
12.2 Inscripción registral de cédulas hipotecarias	164
12.3 Reposición de cédulas hipotecarias	167
12.4 Prescripción de las cédulas hipotecarias	168
Términos Clave	171
Resumen.....	171
Estudio del caso.....	171
Unidad Didáctica 5.....	173
Actos y gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario.....	173
Objetivo General de la Unidad	173
Lección 13. Rectificaciones de medida.....	173
Objetivo de aprendizaje.....	173

13.1	Rectificación de medida en disminución	173
13.2	Rectificación según artículo 22 de la Ley de Catastro	173
13.3	Rectificación según artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias	175
13.4	Plazo de convalidación	177
13.5	Modificación de medida	177
<i>Términos Clave</i>		178
<i>Resumen</i>		178
<i>Estudio del caso</i>		178
<i>Lección 14. Fraccionamientos y reuniones</i>		180
<i>Objetivo de aprendizaje</i>		180
14.1	Segregación de lote	180
14.2	Adjudicación de lote en pago de su derecho	184
14.3	Adjudicación de lote en pago de parte de su derecho	185
14.4	División material	185
14.5	Localización de derechos	186
14.6	Reunión de fincas	190
<i>Términos Clave</i>		192
<i>Resumen</i>		192
<i>Estudio del caso</i>		192
<i>Lección 15. Gravámenes más comunes tramitados en el Registro Inmobiliario</i>		194
<i>Objetivo de aprendizaje</i>		194
15.1	Límites y limitaciones al dominio	194
15.2	Habitación familiar	216

15.3	Usufructo	223
15.4	Servidumbres	229
15.5	Hipoteca común	233
	<i>Términos Clave</i>	240
	<i>Resumen</i>	240
	<i>Estudio del caso</i>	240
	<i>Bibliografía</i>	244
	CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	262
6.1.	CONCLUSIONES	262
6.2.	RECOMENDACIONES	262
	<i>Anexo</i>	264

Resumen

El presente Trabajo de Investigación Aplicada, surge a partir de un mega proyecto ideado desde la Comisión de Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, a partir de la identificación de un problema central académico, que consiste en la ausencia de un texto de apoyo debidamente estructurado y con contenido idóneo para provecho tanto de estudiantes como de los profesores que imparten los cursos del Posgrado. El presente trabajo de investigación aplicada, consiste en la elaboración de un manual para el curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario), en el cual, se desarrollan los procedimientos que se llevan a cabo en el extenso y diverso mundo jurídico del Registro Inmobiliario. La experiencia profesional de la sustentante, primero como Notaria Pública, posteriormente como registradora y actualmente como asesora jurídica de la Dirección del Registro Inmobiliario, le ha dado las bases necesarias para poder determinar un importante desconocimiento en gran parte de los Notarios acerca de la materia registral inmobiliaria, así como de las falencias en que incurren estos profesionales al intentar la inscripción de un documento o incluso, en el asesoramiento y dirección que asumen en un proceso de Gestión Administrativa o en el trámite de un expediente de Fraude Extraregistral o de Saneamiento, lo cual, podría corregirse a través de las nuevas generaciones de estudiantes de Posgrado, que cuenten con los conocimientos necesarios, actualizados y abordados desde la normativa, doctrina y jurisprudencia pero aterrizados a la realidad, a través de la elaboración de un manual del curso de Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario), y así, por medio del aprendizaje adquirido, logren obtener las herramientas de conocimiento requeridas para enfrentarse en el futuro como Notarios Públicos, al basto mundo del Derecho Registral Inmobiliario. El presente manual, consta de quince lecciones, divididas en cinco unidades didácticas, elaboradas de manera estratégica por contenidos, brindando normativa, jurisprudencia, doctrina y requisitos específicos establecidos en la última Guía de Calificación elaborada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, con el fin de que los estudiantes tengan un mejor aprovechamiento y entendimiento sobre cada tema.

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1 traslape según mapa catastral	85
Ilustración 2 montaje de planos.....	86
Ilustración 3 Plano catastrado	108
Ilustración 5 Derrotero por coordenadas	110
Ilustración 6 Localización	111
Ilustración 7 Orientación	111
Ilustración 8 Polígono.....	112
Ilustración 9 Linderos	112
Ilustración 10 Notas en el cuerpo del plano	113
Ilustración 11 Casillas de información.....	113
Ilustración 12 Certificado Catastral	117
Ilustración 13 Montaje de planos.....	120
Ilustración 14 Traslape parcial	126
Ilustración 15 Doble titulación de fincas	128
Ilustración 16 Traslape con calle pública	129
Ilustración 17 Mojón de zona marítimo terrestre	147

Lista de siglas y acrónimos

GCRI v.1.4: Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión. 1.4

ICT: Instituto Costarricense de Turismo

IGN: Instituto Geográfico Nacional

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social

INDER: Instituto de Desarrollo Rural

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

LRPC: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

LZMT: Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

RLZMT: Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo T

RORI: Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario

TFIA: Trabajo Final de Investigación

TRA: Tribunal Registral Administrativo

VD: Ventanilla Digital



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

SEP Sistema de
Estudios de Posgrado

Autorización para digitalización y comunicación pública de Trabajos Finales de Graduación del Sistema de Estudios de Posgrado en el Repositorio Institucional de la Universidad de Costa Rica.

Yo, María Auxiliadora Gutiérrez Acevedo, con cédula de identidad 108920048, en mi condición de autor del TFG titulado Manual de Derecho Registral Patrimonial II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario), una alternativa de solución al problema de la ausencia de un texto base para del curso de Derecho Registral II, del Programa de Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.

Autorizo a la Universidad de Costa Rica para digitalizar y hacer divulgación pública de forma gratuita de dicho TFG a través del Repositorio Institucional u otro medio electrónico, para ser puesto a disposición del público según lo que establezca el Sistema de Estudios de Posgrado. SI NO *

*En caso de la negativa favor indicar el tiempo de restricción: _____ año (s).

Este Trabajo Final de Graduación será publicado en formato PDF, o en el formato que en el momento se establezca, de tal forma que el acceso al mismo sea libre, con el fin de permitir la consulta e impresión, pero no su modificación.

Manifiesto que mi Trabajo Final de Graduación fue debidamente subido al sistema digital Kerwá y su contenido corresponde al documento original que sirvió para la obtención de mi título, y que su información no infringe ni violenta ningún derecho a terceros. El TFG además cuenta con el visto bueno de mi Director (a) de Tesis o Tutor (a) y cumplió con lo establecido en la revisión del Formato por parte del Sistema de Estudios de Posgrado.

FIRMA ESTUDIANTE

Nota: El presente documento constituye una declaración jurada, cuyos alcances aseguran a la Universidad, que su contenido sea tomado como cierto. Su importancia radica en que permite abreviar procedimientos administrativos, y al mismo tiempo genera una responsabilidad legal para que quien declare contrario a la verdad de lo que manifiesta, puede como consecuencia, enfrentar un proceso penal por delito de perjurio, tipificado en el artículo 318 de nuestro Código Penal. Lo anterior implica que el estudiante se vea forzado a realizar su mayor esfuerzo para que no sólo incluya información veraz en la Licencia de Publicación, sino que también realice diligentemente la gestión de subir el documento correcto en la plataforma digital Kerwá.

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo Final de Investigación Aplicada, ha sido enfocado en un problema central, que es la ausencia de un texto base en el curso de Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario), el cual sirva de herramienta tanto para estudiantes como para los profesores que impartan este curso en el Posgrado de Derecho Notarial y Registral de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica.

A efectos de proporcionar una solución al caso planteado, se procedió a realizar un análisis teórico-práctico que consta en primer lugar, de una sistematización normativa que toma en cuenta criterios doctrinales, normativa y jurisprudencia relacionada con los distintos procedimientos que se llevan a cabo a lo interno del Registro Inmobiliario, en segundo lugar, se procedió a realizar un análisis de los involucrados, valorando el interés del Sistema del Programa de Posgrado, los profesores y estudiantes en contar con un texto que sirva de base para el curso de Derecho Registral II (Parte Procesal, Registral Inmobiliario), en tercer lugar, la determinación sintética y conclusiva de las causas y efectos del problema de falta de texto básico para dicho curso y en cuarto lugar, el planteamiento de alternativas de solución al problema investigado.

En virtud de todo lo anterior, se llegó a la conclusión de que la elaboración de un Manual de Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario), es la alternativa de solución a la ausencia de un texto base en el Posgrado de Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica, conformado por quince lecciones delimitando los temas para su mejor aprovechamiento cinco unidades didácticas, cada lección cuenta con su objetivo de aprendizaje, términos clave, resumen y la elaboración de un caso hipotético que abarca temas que forman parte del contenido de la lección con el fin de crear criterio jurídico en los estudiantes del posgrado, como futuros Notarios.

CAPÍTULO I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del Problema

El problema central de la presente investigación es la ausencia de un texto base para el curso de Derecho Registral II en el Programa de Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.

Lo anterior, representa sin lugar a dudas, un obstáculo en la enseñanza y aprendizaje de una materia tan basta como la del Derecho Registral Patrimonial Inmobiliario al no contar con un documento de consulta debidamente articulado que logre congregar análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial. La presente investigación aborda el problema desde sus raíces (causas), valorando cuáles serían los riesgos para, por último, establecer los efectos que provoca el problema planteado.

1.2 Objetivos de la investigación aplicada

El presente Trabajo Final de Investigación Aplicada, obedece a la propuesta de la Subcomisión del Sistema del Programa de Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, la cual consiste en solventar la inexistencia de un texto base que abarque la temática de los cursos impartidos en el posgrado de Derecho Notarial y Registral. En otras palabras, ante una problemática ya determinada, la labor es crear una alternativa práctica de solución, tomando en cuenta que una investigación aplicada, consiste precisamente en buscar resultados inmediatos, que logren cambiar una realidad actual que se constituye en un verdadero problema.

Este tipo de investigación también recibe el nombre de práctica, activa, dinámica. Se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos que se adquieren. La investigación aplicada se encuentra estrechamente vinculada con la investigación básica, pues depende de los resultados y avances de esta última; esto queda aclarado si nos percatamos de que toda investigación aplicada requiere de un marco teórico. Busca confrontar la teoría con la realidad. Es el estudio y aplicación de la investigación a problemas concretos, en circunstancias y características concretas. Esta forma de investigación se dirige a su aplicación inmediata y

no al desarrollo de teorías. La investigación aplicada, movida por el espíritu de la investigación fundamental, ha enfocado la atención sobre la solución de teorías. Conciernen a un grupo particular más bien que a todos en general. Se refiere a resultados inmediatos y se halla interesada en el perfeccionamiento de los individuos implicados en el proceso de la investigación. Sin embargo, en una investigación empírica, lo que le interesa al investigador, primordialmente, son las consecuencias prácticas. (Behar Rivero 2008, 20)¹

El enfoque de esta investigación consiste en poner en práctica y aplicar los conocimientos adquiridos por la sustentante, tanto a nivel profesional como en los cursos llevados en la Maestría de Derecho Notarial y Registral a través de la elaboración de un manual de aprendizaje de los contenidos que se abordan en el curso de Derecho Registral II (Procesal), diseñado de manera sistematizada, logrando amalgamar en cada lección los contenidos del curso concatenándolos con normativa, doctrina y jurisprudencia relevantes así como con elementos prácticos como lo es la referencia a los requisitos que han sido establecidos por el Registro Inmobiliario para cada trámite con el propósito de lograr despertar en el estudiante el interés por aprender, conocer y desarrollar criterios que le permitan en el futuro desenvolverse con propiedad en la materia, que resulte ser una herramienta efectiva para solventar la problemática planteada, que es la ausencia de un texto base para este curso.

El concepto de investigación aplicada tiene firmes bases tanto de orden epistemológico como de orden histórico, al responder a los retos que demanda entender la compleja y cambiante realidad social. El fundamento epistemológico de esta expresión está en la base de distinciones tales como “saber y hacer”, “conocimiento y práctica”, “explicación y aplicación”, “verdad y acción”. Asimismo, exige una estructura metodológica y comunicacional-documental diferente a la de la investigación descriptiva y explicativa...En cuanto a sus instancias de desarrollo, la investigación aplicada sigue una estructura general. Debido a su misma naturaleza, el concepto de ‘problema de investigación’ es diferente. Mientras en los otros enfoques de investigaciones el problema es de orden cognitivo, en ellas es

¹ Daniel Salomón Behar Rivero, *Metodología de la Investigación. Introducción a la metodología de la investigación* (2008, Editorial Shalom, 2008), 20.

de orden práctico, ya que se trata de una situación dada o deficitaria que puede ser mejorada. (Vargas Cordero 2009)²

1.3 Justificación del estudio

La elaboración de un manual con un contenido sistematizado sobre los procedimientos del Registro Inmobiliario, y en el que se logre formar al estudiante en el conocimiento práctico acerca de la manera en la cual deben de presentarse los documentos para su debido trámite, los requisitos establecidos para la inscripción de los mismos, la forma en que se puede apelar ante el coordinador del registrador la calificación del documento suspendido, la posibilidad de solicitar la calificación formal por una suspensión o denegatoria de la presentación de un documento, el conocimiento sobre los diferentes procesos que valoran la comisión de un posible error por parte del registrador a cargo de un documento, los procedimientos que existen en caso de que exista un error registral que no pueda ser subsanado por el registrador de manera oficiosa al existir un tercero registral protegido, la ventaja que puede representar el planteamiento de una denuncia ante un eventual fraude cometido fuera de la esfera registral con el fin de que se cautele el asiento registral que corresponda mientras la autoridad judicial procede a su respectiva cautela, los procedimientos de saneamiento a partir de la elaboración de un mapa catastral en todos los distritos que conforman el país, la conformación de diferentes partidos especializados en el trámite e inscripción de cédulas hipotecarias, concesiones en zona marítimo terrestre y propiedad en condominio, así como actos jurídicos frecuentes, todo lo anterior relacionado con normativa, doctrina, jurisprudencia, pronunciamientos de la Procuraduría General de la República y de los requisitos actuales de inscripción establecidos por la Subdirección del Registro Inmobiliario a través de la Guía de Calificación, son aspectos que hacen que el Manual de Derecho Registral (Procesal: Registral Inmobiliario) se constituya en un texto de gran valía, tanto para el profesor que

² Zoila Rosa Vargas Cordero, "La Investigación Aplicada: Una Forma De Conocer Las Realidades Con Evidencia Científica" *Revista Educación*, no. 33, (2009): 159, consultado 20 de Julio, 2021, <https://www.redalyc.org/pdf/440/44015082010.pdf>.

imparta el curso como para los estudiantes, quienes deben de prepararse de la mejor manera para enfrentar lo que conlleva la función del Notario Público.

1.4 Consideraciones metodológicas

La metodología aplicada dentro del contexto de la presente investigación aplicada, se estructuró mediante acciones generales y específicas relacionadas con la sistematización normativa en la que se realiza un análisis de la normativa, doctrina y jurisprudencia que dan razón y contenido a las actuaciones del Registro Inmobiliario; identificación de los principales agentes sociales involucrados con el fin de analizar y priorizar sus intereses; la síntesis del problema en estudio, la cual se procederá a graficar a través de un árbol de problemas en el que se reconocen las causas, riesgos y efectos del problema planteado y, por último, la generación de una alternativa de solución, la cual consiste en la elaboración de un manual de contenido sistematizado, orientado a una enseñanza práctica y eficaz de los temas incluidos en el curso de Derecho Registral II, dentro del programa de estudio del posgrado en Derecho Notarial y Registral.

ACCIONES GENERALES

- ❖ Sistematización Normativa



ACCIONES ESPECÍFICAS

- ❖ a. Puntualizar sobre la normativa que dio origen a la unificación del Registro de Bienes Inmuebles con el Catastro Nacional.
- ❖ b. Analizar la normativa y jurisprudencia relacionada con el quehacer del Registro Inmobiliario.

❖ Identificar los principales agentes sociales frente al problema central

❖ a. Establecer cuáles son los principales agentes sociales vinculados al problema de estudio.

❖ b. Determinar cuáles son sus intereses respecto del problema central.

❖ c. Analizar los intereses involucrados y establecer prioridades.

❖ Elaborar de un árbol de problemas

❖ a. Identificar las causas del problema central.

❖ b. Determinar los riesgos del problema central.

❖ c. Establecer los efectos del problema central.

❖ Diseñar una alternativa de solución respecto del problema central.

❖ a. Idear alternativas de solución posibles.

❖ b. Elegir la alternativa más idónea de solución.

❖ c. Elaborar la alternativa de solución seleccionada.

CAPÍTULO II. SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA

2.1 Reseña histórica. Nacimiento del Registro Inmobiliario.

Previo al nacimiento del Registro Inmobiliario, el Registro de Bienes Inmuebles y Catastro, eran dos registros independientes que conformaban la estructura organizacional del Registro Nacional, en tal sentido cabe traer a colación lo que establecía el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional del 28 de mayo de 1975, el cual establecía que el Registro Nacional estaba compuesto de la siguiente manera:

- Registro Público que incluía: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad horizontal, arrendamientos, personas, mercantil, asociaciones, medios de difusión y agencias de publicidad.
- Registro de Bienes Muebles: encargado de prendas y a vehículos
- Registro de la Propiedad Industrial: encargado de lo relativo a patentes de invención y marcas de ganado
- Catastro Nacional.

El Programa de Regularización Catastro-Registro, el cual consistió en un convenio de préstamo entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de Costa Rica, convenio aprobado mediante la Ley 8154 "Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR "Programa de Regularización del Catastro y Registro", entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo" del 27 de noviembre del 2001, publicada en el Diario Oficial La Gaceta 237 del 10 de diciembre del 2001 impulsó el nacimiento del Registro Inmobiliario por cuanto en dicho convenio se estableció dentro de las condiciones especiales para el primer desembolso, la publicación en La Gaceta de la aprobación por parte de la Dirección General de Servicio Civil, de la integración de las funciones de la Dirección de Catastro Nacional y de la Dirección de Bienes Inmuebles.

Mediante el Proyecto de Regularización, se contempla también, la adecuación del marco legal, reglamentario e institucional que incluye el

diseño final e implementación de la estructura institucional y de los procedimientos y sistema operativos, así como la capacitación del personal, para asegurar la confiabilidad de la información en el registro. (Thomas 2004)³

En razón de lo anterior, mediante la Ley 8710 “Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional”, del 14 de enero del 2009, publicada en el Diario Oficial La Gaceta 4 del 10 de marzo del 2009, se reformaron tanto el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional como el artículo 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional, estableciéndose con ello el nacimiento de un Registro Inmobiliario, compuesto por la fusión del Catastro Nacional y el Registro de Bienes Inmuebles, compatibilizando la información jurídica y gráfica de los inmuebles inscritos en el país, ofreciendo en definitiva, mayor seguridad jurídica.

Posteriormente, mediante el Decreto Ejecutivo N° 35509-J, del 30 de setiembre del 2009, publicado en La Gaceta 198 del 13 de octubre del 2009, que es Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se establecen las normas y procedimientos para el nuevo Registro Inmobiliario.

“Artículo 1º-Del Registro Inmobiliario. Es el órgano del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, respetando el principio de especialidad de cada área.” (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁴

2.2. Análisis normativo de la función registral inmobiliaria.

Todas las actuaciones que realiza el Registro Inmobiliario están condicionadas dentro de un marco de legalidad, lo cual supone el cumplimiento fiel de las normas establecidas; el artículo 11 de la Constitución Política establece que los funcionarios públicos están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella. Por su parte, el artículo 11 de la Ley

³ Rose Marie Thomas, “En marcha proyecto BID Catastro (Costa Rica)”. *Revista Materia Registral*, no. 1 (2004): 3.

⁴ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado 17 de enero, 2021, SINALEVI.

General de Administración Pública, establece que la Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que le sea autorizado según la escala jerárquica de sus fuentes.

El principio de legalidad, es efecto y manifestación directa del sometimiento del Poder Público al Derecho. En este sentido, todo el comportamiento de la Administración Pública está afecto y condicionado a una norma habilitadora, ya sea escrita o no escrita. De esta forma, el instituto se proyecta en su doble vertiente positiva y negativa. En su primera dimensión, se constituye como fuente permisiva de la conducta administrativa específica, en tanto se traduce en concretas potestades administrativas, que por ser tales, adquieren el carácter de funcionales, es decir, dispuestas al servicio de la colectividad y para el cumplimiento de los fines públicos. Son pues, apoderamientos que se confieren a la Administración, no para su ejercicio facultativo, sino por el contrario, para su obligada aplicación, ejecutando no sólo el mandato del legislador, sino además, complementándolo mediante los diversos poderes que el Ordenamiento Jurídico le atribuye. Por ende, la función administrativa no puede verse como la ciega y cerrada ejecución del precepto legal, sino como complementaria y ejecutiva de lo dispuesto por las normas superiores. Por otro lado, en su fase negativa, el principio se proyecta como límite y restricción del comportamiento público, pues cualquier actuación suya, deberá ajustarse a la norma de grado superior, so pena de invalidez. Es aquí donde la escala de las fuentes adquiere vital importancia, pues se configura como un sistema jerarquizado de normas en atención a su rango, origen, potencia, resistencia y relevancia. De este modo, la Constitución se convierte en el vértice originario del que emanan, y al que deben ajustarse, los demás comportamientos públicos. Es éste el precepto base que fundamenta e irradia todo el Poder Público y que por su propia naturaleza, se constituye como norma fundamental de obligado acatamiento en el ejercicio de funciones públicas y, en forma particularmente intensa, cuando se trata de la función administrativa. Esto implica que el funcionario público está sometido al Ordenamiento Jurídico, y dentro de él, en forma directa, a la Constitución, la que se presenta como norma jurídica primaria, que no solo puede, sino que debe aplicar en forma directa. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso Contencioso Administrativo 2000)⁵

Tal y como se evidencia a lo largo del Manual de Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario), el Registro Inmobiliario somete todas y cada una

⁵ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Proceso Contencioso Administrativo: voto 00063-2000 del 28 de enero del 2000, 14:50 horas (expediente 83-001599-0179-CA).

de sus actuaciones al Principio de Legalidad, el cual se convierte en el cerco jurídico dentro del cual puede y debe actuar la Administración Pública.

CAPÍTULO III. ANALISIS DE INVOLUCRADOS

3.1. Principales agentes sociales involucrados en el problema.

- **Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica.** Siendo el órgano encargado de establecer lineamientos y velar por la buena marcha del programa, ha detectado la ausencia de un texto base de aprendizaje en los cursos impartidos en el Posgrado de Derecho Notarial y Registral, texto que contenga una temática organizada y debidamente estructurada con contenido de relevancia a efectos de brindar una mejor oportunidad de enseñanza y aprendizaje en cada materia.
- **Personas docentes del Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.** Profesores del posgrado en Derecho Notarial y Registral que no cuentan con un texto base que facilite de manera considerable la enseñanza de los temas del programa de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario).
- **Estudiantes del Posgrado Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.** Alumnos matriculados en los cursos de Posgrado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, quienes no cuentan con un texto base de consulta y aprendizaje, sobre los temas que se desarrollan en el curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario).

3.2. Intereses encontrados vinculados al problema

Un texto base para el curso de Derecho Registral (Procesal: Registral Inmobiliario), constituye un material de alto valor en el que se logra entrelazar la normativa

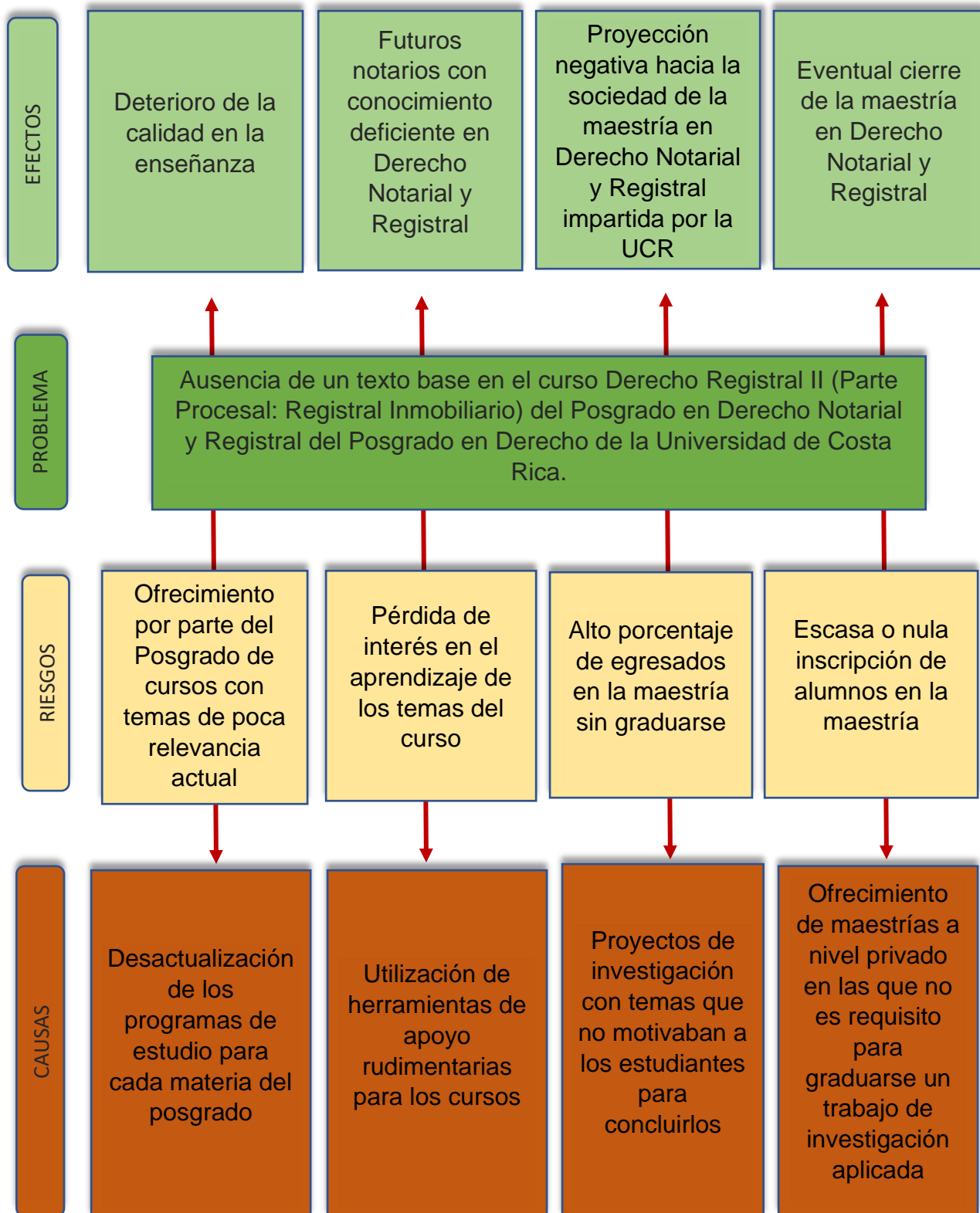
relacionada, doctrina y jurisprudencia destacada; conlleva un aporte significado en la enseñanza y aprendizaje de los contenidos del curso indicado, y siendo que el nivel de posgrado implica la especialización del conocimiento del profesional en Derecho, en este caso, del Derecho Notarial y Registral, la sociedad en general sería directamente interesada al contar con profesionales con amplio conocimiento en la materia Registral Inmobiliaria.

Por otra parte, el Registro Inmobiliario, cuyo fin es resguardar la Seguridad Jurídica a través de una publicidad sana, es decir, sin inexactitudes de cualquier índole, es otro interesado, por cuanto el conocimiento adecuado de los procedimientos registrales inmobiliarios conllevaría indefectiblemente un mejor y más acertado diligenciamiento, tanto en los documentos que ingresan para su respectiva inscripción, como la idónea asesoría legal en los diferentes procedimientos administrativos que se tramitan en el Registro Inmobiliario.

3.3. Prioridad diagnosticada

La prioridad diagnosticada es la elaboración de un manual de contenido debidamente estructurado que abarque temas de relevancia práctica en los procedimientos del Registro Inmobiliario, concordando normativa, doctrina y jurisprudencia que sirvan de apoyo en cada tema del curso a efectos de suplir la ausencia actual de un texto base para la enseñanza y aprendizaje en el curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario).

CAPÍTULO IV. SÍNTESIS ESTRUCTURAL DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN



CAPÍTULO V. ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN

5.1 Identificación y selección de alternativas.

Integración diagnóstico y planificación

CAUSAS

- ❖ Desactualización de los programas de estudio para cada materia del posgrado.
- ❖ Utilización de herramientas de apoyo rudimentarias para los cursos

OBJETIVOS

- ❖ Determinar contenidos de interés actual y práctico para el curso Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario).
- ❖ Elaborar un manual de Derecho Registral II, que se constituya en una herramienta efectiva de enseñanza y aprendizaje en el curso de Derecho Registra II.

EFFECTOS

- ❖ Deterioro de la calidad en la enseñanza.
- ❖ Futuros notarios con conocimiento deficiente en Derecho Notarial y Registral

SOLUCIONES

- ❖ Elevar la calidad de enseñanza mediante un texto de gran valor didáctico, que compile normativa, doctrina, jurisprudencia y requisitos para el efectivo trámite de los diversos procedimientos del Registro Inmobiliario.
- ❖ Construcción de contenidos que sean de interés relevante y práctico para el efectivo aprendizaje del estudiante.

ACTIVIDADES CONCRETAS REALIZADAS	INDICADORES
❖ Establecer los temas más relevantes para el curso de Derecho Registral II (Procesal Registral Inmobiliario).	❖ Desarrollo de temas de gran relevancia e interés práctico a lo largo del manual.
❖ Determinar la normativa, doctrina y jurisprudencia atinente para citar en el manual.	❖ Compilación de normativa, doctrina y jurisprudencia relevantes en cada lección del manual
❖ Idear la estructura del manual.	❖ Distribuir las quince lecciones en cinco unidades didácticas que compartan un objetivo de aprendizaje

5.2. Diseño de la alternativa de solución.

El diseño de alternativa de solución se logró a través del análisis de dos principales causas:

- Abordaje docente poco articulado de los contenidos del curso Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario) y poca investigación en el área de conocimiento especializada a nivel nacional.
- Poca investigación en el área de conocimiento especializada a nivel nacional.

A partir de lo anterior, se procedió al establecimiento de objetivos detallados en el cuadro anterior, para posteriormente realizar actividades concretas que conllevaran a obtener indicadores para así lograr la identificación de la alternativa de solución, es decir, la creación de un manual con contenido estructurado de temas de gran relevancia en los procedimientos que se llevan a cabo en el Registro Inmobiliario, desarrollo con el fin de que tanto el profesor que imparta el curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario), como el estudiante, tengan a mano un recurso idóneo de enseñanza y aprendizaje. El manual consta de quince lecciones

con su respectivo objetivo de aprendizaje, las cuales están divididas en cinco unidades didácticas para mejor abordaje de los contenidos. Cada lección cuenta con referencias normativas, doctrinales, jurisprudenciales y criterios emanados a través de Dictámenes u Opiniones de la Procuraduría General de la República.

5.3. Resumen de contenido y objetivos del Manual.

**Cuadro 3. Resumen contenido y objetivos
Manual Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario).**

Objetivo general: Elaborar un Manual de Derecho Registral II (Parte Procesal: Registral Inmobiliario) que sea empleado en la docencia universitaria y utilizado por las personas interesadas en esta área del conocimiento.			
Unidad didáctica	Objetivo general de la unidad	Contenidos desarrollados	Número de lecciones
Unidad didáctica 1 (Procedimiento registral inmobiliario)	❖ Describir la estructura organizacional del Registro Inmobiliario y las diferentes etapas del procedimiento al que se somete un documento que ingresa a la corriente registral con el fin de orientar al estudiante en los pasos a seguir para lograr la inscripción rogada en el documento por las partes interesadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Registro Inmobiliario. • Aplicación práctica del Principio de Legalidad en la Calificación. • Tribunal Registral Administrativo. 	Lección 1 Lección 2 Lección 3

<p style="text-align: center;">Unidad didáctica 2</p> <p style="text-align: center;">(Inexactitudes en la publicidad registral)</p>	<p>❖ Categorizar las diferentes inexactitudes que pueden presentarse en la publicidad registral y al exponer los diferentes procedimientos establecidos por el Registro Inmobiliario, el estudiante logre establecer el posible saneamiento de la inexactitud de que se trate.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Origen de las inexactitudes en la publicidad registral. • Medidas cautelares administrativas. • Procedimiento para el saneamiento de inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral. • Fraude extrarregistral. • Cancelación de anotaciones y Nota de Bloqueo Registral. 	<p style="text-align: center;">Lección 4</p> <p style="text-align: center;">Lección 5</p> <p style="text-align: center;">Lección 6</p> <p style="text-align: center;">Lección 7</p> <p style="text-align: center;">Lección 8</p>
<p style="text-align: center;">Unidad didáctica 3</p> <p style="text-align: center;">(Levantamiento del mapa catastral)</p>	<p>❖ Desarrollar las implicaciones en la publicidad registral a partir del levantamiento del mapa catastral y describir los elementos técnicos que giran en torno a las inexactitudes que surgen a partir de la declaratoria de zona catastral a todo el</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conformación del mapa catastral. 	<p style="text-align: center;">Lección 9</p>

	<p>territorio nacional con el fin de que el estudiante obtenga las bases necesarias para el futuro estudio y asesoramiento a los interesados sobre los expedientes administrativos que se inician a partir de las inconsistencias surgidas del levantamiento catastral.</p>		
<p>Unidad didáctica 4 (Procedimientos especiales del Registro Inmobiliario)</p>	<p>❖ Describir los diferentes partidos que conformar el Registro Inmobiliario, encargados del análisis e inscripción de contratos especiales con el fin de que el estudiante repase aspectos básicos de las figuras jurídicas relacionadas y logren discriminar los requisitos de inscripción establecidos por el Registro Inmobiliario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad en Condominio. • Zona marítimo terrestre (Ley 6043). • Cédulas hipotecarias. 	<p>Lección 10</p> <p>Lección 11</p> <p>Lección 12</p>
<p>Unidad didáctica 5</p>	<p>❖ Enumerar algunos de los actos y gravámenes más comunes que se tramitan en la Subdirección del</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rectificaciones de medida. 	<p>Lección 13</p>

(Actos y gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario)	Registro Inmobiliario con el fin de que el estudiante logre obtener el conocimiento necesario requerido para el otorgamiento e inscripción de los mismos.	<ul style="list-style-type: none">• Fraccionamientos y reuniones.• Gravámenes más comunes tramitados en el Registro Inmobiliario.	Lección 14 Lección 15
---	---	--	--

LISTA DE ABREVIATURAS

GCRI v.1.4: Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión. 1.4

ICT: Instituto Costarricense de Turismo

IGN: Instituto Geográfico Nacional

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social

INDER: Instituto de Desarrollo Rural

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

LRPC: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

LZMT: Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

RLZMT: Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo T

RORI: Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario

TFIA: Trabajo Final de Investigación

TRA: Tribunal Registral Administrativo

VD: Ventanilla Digital

LEGISLACIÓN

Constitución Política.

Código Civil.

Código de Comercio.

Código Municipal.

Código Notarial.

Código Procesal Civil.

Código de Familia.

Ley 8154 "Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR "Programa de Regularización del Catastro y Registro"

Ley 8710 "Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional"

Ley 7052 "Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI"

Ley 7151 "Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social"

Ley 8957 "Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia"

Ley 9036 "Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural".

Ley 4564 "Ley de Aranceles del Registro Público"

Ley 6545 "Ley del Catastro Nacional"

Ley 9602 “Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria”.

Ley 139 “Ley de Informaciones Posesorias”

Ley 8687 “Ley de Notificaciones Judiciales”

Ley 8039 “Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual”

Ley 7575 “Ley Forestal”

Ley 1634 “Ley General de Agua Potable”

Ley 5060 “Ley General de Caminos Públicos”

Ley 6227 “General de la Administración Pública”

Ley 1788 “Ley Orgánica del Insituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU”

Ley 4294 “Ley para el ejercicio de la topografía y la agrimensura”

Ley 7933 “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”

Ley 3883 “Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público”

Ley 6043 “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”

Ley 2755 “Ley sobre localización de derechos indivisos”

Reglamento a la Ley de Catastro Nacional

Reglamento a la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre

Reglamento a las Leyes N°4760 y sus Reformas y Leyes N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS

Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario

Reglamento del Registro Público

Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo

Decreto 36786-MINAET “Manual para la clasificación de tierras dedicadas a la conservación de los recursos naturales dentro de la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica”

TFIA: Manual de Derecho Registral Patrimonial II
(Parte Procesal: Registral Inmobiliario)

Contenido

Unidad Didáctica 1	30
Procedimiento registral inmobiliario	30
Objetivo General de la Unidad	30
Lección 1. Registro Inmobiliario	30
Objetivos de Aprendizaje.....	30
1.1 Nacimiento del Registro Inmobiliario _____	30
1.2 Organización del Registro Inmobiliario _____	32
1.3 Presentación del documento en el Diario Único _____	33
1.4 Características del asiento de presentación _____	35
1.5 Procedimiento de inscripción en la Subdirección Registral _____	37
Términos Clave.....	42
Resumen	42
Estudio del caso.....	42
Lección 2. Aplicación práctica del Principio de Legalidad en la Calificación 44	
Objetivo de aprendizaje	44
2.1 Principio de legalidad _____	44
2.2 Marco de Calificación _____	45
2.3 Límites (Fundamento Jurídico) _____	47
2.4 Efectos jurídicos de la Calificación _____	48
2.5 Calificación formal _____	49
2.6 Ocurso _____	51
Términos Clave.....	53

Resumen	53
Estudio del caso.....	53
Lección 3. Tribunal Registral Administrativo	54
Objetivo de aprendizaje.....	54
3.1 Nacimiento del Tribunal Registral Administrativo.....	54
3.2 Conformación del Tribunal Registral Administrativo.....	55
3.3 Asuntos que revisa el Tribunal Registral Administrativo.....	56
3.4 Autotutela administrativa.....	56
3.5 Agotamiento de la vía administrativa.....	56
Términos Clave.....	57
Resumen	57
Estudio del caso.....	57
Unidad Didáctica 2	59
Inexactitudes en la publicidad registral	59
Objetivo General de la Unidad	59
Lección 4. Origen de las inexactitudes en la publicidad registral	59
Objetivos de aprendizaje	59
4.1 Inexactitud en la publicidad registral.....	59
4.2 Inexactitudes de origen registral.....	60
4.3 Inexactitudes extrarregistrales.....	64
4.4 Corrección de errores por medio del Departamento de Reconstrucción.....	64
Términos Clave.....	68
Resumen	69
Estudio del caso.....	69
Lección 5. Medidas cautelares administrativas.....	70

Objetivo de aprendizaje	70
5.1 Naturaleza jurídica de las medidas cautelares administrativas	70
5.2 Nota de Advertencia	73
5.3 Inmovilización	74
5.4 Prevención	75
5.5 Bloqueo Registral	76
5.6 Aviso Catastral	76
Términos Clave	78
Resumen	78
Estudio del caso	78
Lección 6. Procedimiento para el saneamiento de inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral.	80
Objetivo de aprendizaje	80
6.1 Procedimiento de Gestión Administrativa _____	80
6.2 Requisitos para solicitar apertura de una gestión administrativa _____	81
6.3 Trámite de audiencia dentro de la gestión administrativa _____	82
6.4 Saneamiento de inexactitudes registrales _____	84
6.5 Recurso administrativo en contra de la resolución final _____	86
Términos Clave	87
Resumen	87
Estudio del caso	87
Lección 7. Fraude extrarregistral	89
Objetivo de Aprendizaje	89
7.1 Procedimiento de Prevención _____	89
7.2 Requisitos para solicitar la nota de prevención. _____	92

7.3 Efectos de la nota de prevención _____	93
7.4 Saneamiento de la inexactitud de origen extrarregistral _____	94
7.5 Recurso administrativo contra resolución final de prevención _____	95
<i>Términos Clave</i>	95
<i>Resumen</i>	95
<i>Estudio del caso</i>	95
<i>Lección 8. Cancelación de anotaciones y Nota de Bloqueo Registral</i>	97
<i>Objetivo de Aprendizaje</i>	97
8.1 Fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria _____	97
8.2 Debido proceso _____	98
8.3 Tercero registral protegido _____	98
8.4 Cancelación de anotación provisional o definitiva _____	103
8.5 Bloqueo registral _____	103
8.6 Recurso administrativo contra resolución de bloqueo registral _____	103
<i>Términos Clave</i>	103
<i>Resumen</i>	104
<i>Estudio del caso</i>	104
<i>Unidad Didáctica 3</i>	106
<i>Levantamiento del mapa catastral</i>	106
<i>Objetivo General de la Unidad</i>	106
<i>Lección 9. Conformación del mapa catastral</i>	106
9.1 Plano catastrado _____	106
9.2 Certificado Catastral _____	116
9.3 Mapa catastral _____	117
9.4 Etapas para la declaratoria de zona catastrada _____	121

9.5 Inconsistencias que promueven actualmente la cautela administrativa _____	123
<i>Términos Clave</i>	131
<i>Resumen</i>	131
<i>Unidad Didáctica 4</i>	133
<i>Procedimientos especiales del Registro Inmobiliario</i>	133
<i>Objetivo General de la Unidad</i>	133
<i>Lección 10. Propiedad en Condominio</i>	133
<i>Objetivo de aprendizaje</i>	133
10.1 Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio _____	133
10.2 Partido especial de propiedad en condominio _____	138
10.3 Requisitos generales para la recepción de la solicitud de inscripción _____	138
10.4 Reglamento interno del condominio y administración _____	139
10.5 La administración de un condominio _____	140
<i>Términos Clave</i>	144
<i>Resumen</i>	144
<i>Estudio del caso</i>	144
<i>Lección 11. Zona marítimo terrestre (Ley 6043)</i>	146
<i>Objetivo de Aprendizaje</i>	146
11.1 Concepto de zona marítimo terrestre _____	146
11.2 Concesión _____	152
11.3 Registro Nacional de Concesiones _____	153
11.4 Prórroga de concesiones _____	154
11.5 Hipoteca sobre una concesión _____	157
11.6 Causales de extinción del contrato de concesión _____	160
11.7 Modificaciones al contrato de concesión _____	161

<i>Términos Clave</i>	162
<i>Resumen</i>	162
<i>Estudio del caso</i>	162
<i>Objetivo de Aprendizaje</i>	163
12.1 Concepto de cédulas jurídicas _____	163
12.2 Inscripción registral de cédulas hipotecarias _____	164
12.3 Reposición de cédulas hipotecarias _____	167
12.4 Prescripción de las cédulas hipotecarias _____	168
<i>Términos Clave</i>	171
<i>Resumen</i>	171
<i>Estudio del caso</i>	171
<i>Unidad Didáctica 5</i>	173
<i>Actos y gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario</i>	173
<i>Objetivo General de la Unidad</i>	173
<i>Lección 13. Rectificaciones de medida</i>	173
<i>Objetivo de aprendizaje</i>	173
13.1 Rectificación de medida en disminución _____	173
13.2 Rectificación según artículo 22 de la Ley de Catastro _____	173
13.3 Rectificación según artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias ____	175
13.4 Plazo de convalidación _____	177
13.5 Modificación de medida _____	177
<i>Términos Clave</i>	178
<i>Resumen</i>	178
<i>Estudio del caso</i>	178
<i>Lección 14. Fraccionamientos y reuniones</i>	180

Objetivo de aprendizaje	180
14.1 Segregación de lote _____	180
14.2 Adjudicación de lote en pago de su derecho _____	184
14.3 Adjudicación de lote en pago de parte de su derecho _____	185
14.4 División material _____	185
14.5 Localización de derechos _____	186
14.6 Reunión de fincas _____	190
Términos Clave	192
Resumen	192
Estudio del caso	192
Lección 15. Gravámenes más comunes tramitados en el Registro	
Inmobiliario	194
Objetivo de aprendizaje	194
15.1 Límites y limitaciones al dominio _____	194
15.2 Habitación familiar _____	216
15.3 Usufructo _____	223
15.4 Servidumbres _____	229
15.5 Hipoteca común _____	233
Términos Clave	240
Resumen	240
Estudio del caso	240
Bibliografía	244

Unidad Didáctica 1

Procedimiento registral inmobiliario

Objetivo General de la Unidad

- ❖ Describir la estructura organizacional del Registro Inmobiliario y las diferentes etapas del procedimiento al que se somete un documento que ingresa a la corriente registral con el fin de orientar al estudiante en los pasos a seguir para lograr la inscripción rogada en el documento por las partes interesadas.

Lección 1. Registro Inmobiliario

Objetivos de Aprendizaje

- ❖ Conocer las razones históricas del nacimiento del Registro Inmobiliario.
- ❖ Definir las etapas del procedimiento de inscripción de un documento.
- ❖ Establecer los recursos en contra de la suspensión o denegatoria.

1.1 Nacimiento del Registro Inmobiliario

Previo al nacimiento del Registro Inmobiliario, el Registro de Bienes Inmuebles y Catastro, eran dos registros independientes que conformaban la estructura organizacional del Registro Nacional, en tal sentido cabe traer a colación lo que establecía el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional del 28 de mayo de 1975, el cual establecía que el Registro Nacional estaba compuesto de la siguiente manera:

- Registro Público que incluía: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad horizontal, arrendamientos, personas, mercantil, asociaciones, medios de difusión y agencias de publicidad.
- Registro de Bienes Muebles: encargado de prendas y a vehículos
- Registro de la Propiedad Industrial: encargado de lo relativo a patentes de invención y marcas de ganado
- Catastro Nacional.

El Programa de Regularización Catastro-Registro, el cual consistió en un convenio de préstamo entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de Costa Rica, convenio aprobado mediante la Ley 8154 "Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR "Programa de Regularización del Catastro y Registro", entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo" del 27 de noviembre del 2001, publicada en el Diario Oficial La Gaceta 237 del 10 de diciembre del 2001 impulsó el nacimiento del Registro Inmobiliario por cuanto en dicho convenio se estableció dentro de las condiciones especiales para el primer desembolso, la publicación en La Gaceta de la aprobación por parte de la Dirección General de Servicio Civil, de la integración de las funciones de la Dirección de Catastro Nacional y de la Dirección de Bienes Inmuebles.

Mediante el Proyecto de Regularización, se contempla también, la adecuación del marco legal, reglamentario e institucional que incluye el diseño final e implementación de la estructura institucional y de los procedimientos y sistema operativos, así como la capacitación del personal, para asegurar la confiabilidad de la información en el registro. (Thomas 2004)⁶

En razón de lo anterior, mediante la Ley 8710 "Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional", del 14 de enero del 2009, publicada en el Diario Oficial La Gaceta 4 del 10 de marzo del 2009, se reformaron tanto el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional como el artículo 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional, estableciéndose con ello el nacimiento de un Registro Inmobiliario, compuesto por la fusión del Catastro Nacional y el Registro de Bienes Inmuebles, compatibilizando la información jurídica y gráfica de los inmuebles inscritos en el país, ofreciendo en definitiva, mayor seguridad jurídica.

Posteriormente, mediante el Decreto Ejecutivo N° 35509-J, del 30 de setiembre del 2009, publicado en La Gaceta 198 del 13 de octubre del 2009, que es Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (RORI), se establecen las normas y procedimientos para el nuevo Registro Inmobiliario.

⁶ Thomas, *Revista Materia Registral*, 3.

“Artículo 1º-Del Registro Inmobiliario. Es el órgano del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, respetando el principio de especialidad de cada área.” (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁷

1.2 Organización del Registro Inmobiliario

La unificación del Registro de Bienes Inmuebles y del Catastro Nacional, implicó no sólo un cambio en la estructura organizacional del Registro Nacional como tal, sino también un cambio de mentalidad y por ende, de normas internas y procedimientos que lograran el objetivo primordial, la compatibilización de la información jurídico-catastral de todos los bienes inmuebles inscritos.

Artículo 5º-Composición del Registro Inmobiliario. El Registro estará conformado por:

La Dirección del Registro Inmobiliario que tendrá bajo su competencia todo lo referente a la propiedad inmueble, tanto en materia catastral como registral, además de la Dirección, contará con dos subdirecciones a saber

a) La Subdirección Registral: que tendrá bajo su competencia todo lo referente a la propiedad inmueble, en materia registral.

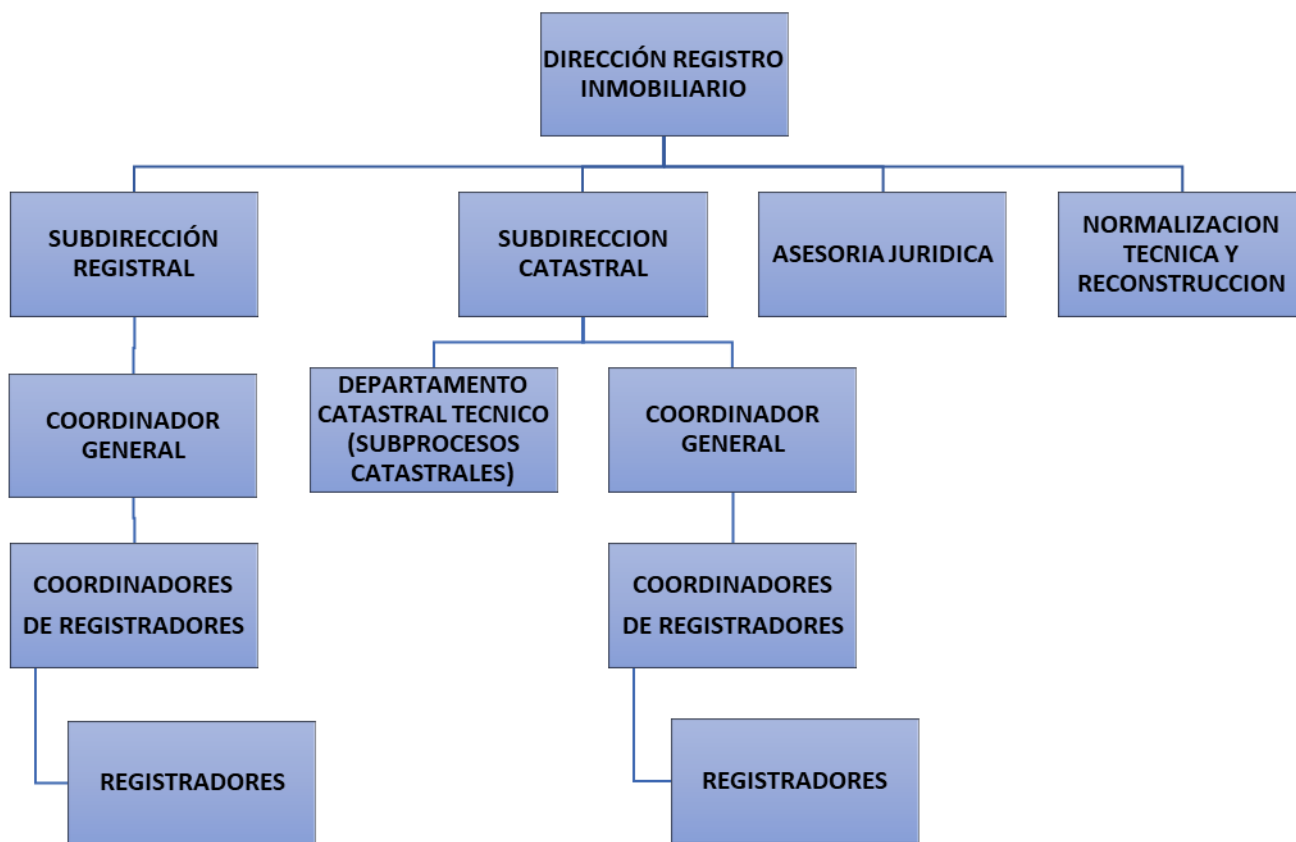
b) La Subdirección de Catastro: que tendrá bajo su competencia todo lo referente en materia catastral.

Asimismo, contará con una Asesoría Legal, la cual tendrá como función principal instruir expedientes de gestión administrativa, referentes a la corrección de errores o inconsistencias en los asientos registrales o catastrales. Además del trámite de expedientes disciplinarios o de recurso. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁸

En el siguiente diagrama, se muestra la estructura organizacional del Registro Inmobiliario.

⁷ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado 17 de enero, 2021, SINALEVI.

⁸ Ibid.



1.3 Presentación del documento en el Diario Único

A excepción de la anotación que realizan los Juzgados en los asientos registrales, lo cual se verá en detalle más adelante, es importante indicar que, para acceder a la publicidad registral, los interesados deben de presentar la documentación en el Diario Único del Registro Nacional ubicado en el módulo 4 del edificio principal o bien, a través de la Ventanilla Digital (VD), cuyo procedimiento y requisitos se encuentran en la página web del Registro Nacional. Una vez es presentado el documento de manera física, el funcionario del Diario, procederá a revisar la firma en el documento, los mecanismos de seguridad (sea boleta de seguridad, firma y sellos del Notario), el pago de derechos y timbres. En cuanto a los documentos presentados mediante VD, es el propio Sistema el que verifica la autoría del emisor a través de la corroboración de la firma digital avanzada del Notario Público, el cual debe estar registrado en la Dirección Nacional de Notariado. Corroborados los

requisitos de admisión, mediante sistema de reparto automático, el documento le será asignado al documento un número de presentación, conformado por el tomo que corresponde al año de presentación del documento y el asiento que es el número asignado por el Sistema, además, la fecha y la hora de recepción del mismo, previo a ser repartidos los documentos ingresados, se capturan las imágenes como respaldo y para su consulta.

La presentación de los documentos para su registración se realiza en la oficina que, bajo la denominación de mesa de entradas o división presentación y salidas de documentos, u otra similar, es la que realiza el primer asiento registral y, por ende, practica el primer examen documental. Ese primer asiento es el que se hace en el denominado ordenamiento diario... Por cada documento que se presente, o por cada asiento que se practique, debe darse al presentarse un recibo que indique como mínimo el número y la fecha de presentación y el tipo de documento. (Villaro 2003, 53-54)⁹

El asiento de presentación cumple un objetivo básico y primordial, y es dar a conocer a través de la publicidad registral, el ingreso de un nuevo documento tendiente a modificar de manera total o parcial el contenido de un asiento registral, para ejemplificar, podemos decir que una modificación total podría ser el traspaso del dominio de una propiedad y como ejemplo de una modificación parcial, sería la segregación de un lote, en el que el titular sigue siendo el mismo, no así la medida del inmueble, la cual se vería disminuida en razón de la segregación.

“La finalidad del asiento de presentación es proclamar oficialmente el momento de acceso del título al Registro.” (Sánchez-Calero 2015, 109)¹⁰

Es por lo anterior, que algunos autores señalan que la anotación viene siendo como un semáforo que se enciende para prevenir sobre alguna situación en el inmueble.

La anotación es en general como ese semáforo en amarillo que nos avisa de la existencia de alguna cuestión que pueda afectar a la finca, y que permite a través de la publicidad registral proteger al anotante en cuanto a su derecho, pues evita que surja un tercero protegido; y que al mismo tiempo protege y vincula al tercero que deviene conecedor de un problema

⁹ Felipe Pedro Villaro, *Elementos de derecho registral inmobiliario* (Buenos Aires, Argentina: Scotti Editora, 2003), 53.

¹⁰ Francisco Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, (Valencia, España: Tirant lo blanch, 2015) 109.

jurídico que pudiera afectar a la finca. Ejemplo, la anotación de demanda, o de la declaración de incapacidad del titular registral. En ocasiones ese semáforo se pone rojo ya que produce un cierre del Registro como es el caso de la anotación ordenando la prohibición de disponer, lo que sin duda es una excepción a lo preceptuado por el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. (Llopis Giner 2013, 50)¹¹

Cuando un documento es ingresado por primera vez, y posterior a que le sean asignadas las citas de presentación, de manera aleatoria mediante reparto automático, el documento es asignado a un registrador quien valorará si el documento es apto para su inscripción o bien, debe de consignarle defectos o debe ser cancelado. Si la presentación resultare defectuosa, el registrador consignará los defectos que correspondan y procederá a realizar el pase al Departamento de Archivo del Registro Nacional para que sea depositado en el Apartado del Notario (si es que cuenta con uno) o bien, que sea guardado en el casillero para que le sea entregado en ventanilla. En una segunda presentación del documento al Despacho, es decir, cuando el documento reingresa, es nuevamente asignado al registrador que lo tramitó por primera vez, el cual verificará la corrección de los defectos que le consignó al documento, en caso de que aún no se hayan subsanados todos o algunos de los defectos, devolverá el documento al Departamento de Archivo para que sea entregado nuevamente al Notario, en caso de que hayan sido subsanados todos los defectos, procederá con su inscripción.

1.4 Características del asiento de presentación

Los asientos de presentación tienen tres características básicas, son provisionales, preparatorios y preventivos. La primera característica hace alusión a que su presentación está sometida a un plazo de caducidad establecido en el artículo 468 del Código Civil y en el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, la segunda característica hace referencia a que está a la espera de la decisión que tome el registrador después de haber realizado un análisis del documento dentro del marco de calificación correspondiente y la tercera es la que refiere a la publicidad

¹¹ Juan Manuel Llopis Giner, "Los asientos registrales" en *Cuadernos prácticos Bolonia. Derechos reales. Cuaderno VII. Derecho inmobiliario registral*, (Madrid, España: Dykinson, 2013), 50. Consultado 22 de Enero, 2020, ProQuest Ebook Central.

que informa a la colectividad del ingreso de un documento para ser sometido al trámite de calificación tendiente a la modificación de un asiento registral.

De esta manera los terceros, a los efectos de tener certeza en las contrataciones que realicen con bienes inmuebles, deben conocer claramente, no solo los derechos que de forma definitiva consten en los asientos, sino también los derechos que, teniendo aptitud, conforme a derecho, de modificar los asientos registrales, están pendientes del control de legalidad que ejerce el registrador al calificar los documentos. (Alvarado Valverde, Consecuencias jurídicas de la calificación registral 2007)¹²

Lo anterior cobra vital importancia en cuanto a la función que ejercen los Notarios, quienes dentro los actos preescriturarios¹³ deben verificar la existencia de anotaciones pendientes de inscripción que puedan eventualmente modificar la condición actual del inmueble o el derecho con el que las partes desean transar y que puedan eventualmente venir a dar al traste con lo que las partes hayan deseado. El artículo 34 del Código Notarial establece en lo conducente:

ARTÍCULO 34.-Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

...

f) Asesorar jurídica y notarialmente.

¹² Jorge Enrique Alvarado Valverde, "Consecuencias jurídicas de la calificación registral" *Revista Materia Registral*, no. 2 (2007): 30.

¹³ Actos que debe realizar el Notario a efectos de cerciorarse de la aptitud del acto para provocar los efectos legales deseados por las partes.

g) Realizar los estudios registrales... (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial 1998)¹⁴

Tal y como se desprende del inciso g) del artículo 34 antes citado, los Notarios deben de realizar los estudios registrales previos para así poder determinar si es procedente o no la inscripción de un documento logrando así lo requerido por los interesados, en tal sentido. La jurisprudencia es uniforme en que debe existir una sanción disciplinaria en contra del Notario que, al no cumplir con el deber de realizar registrales pertinentes, provoque que el documento no sea inscrito.

Los notarios públicos son garantes de la perfección y eficacia de los documentos que autorizan, para que éstos, una vez ingresados a la corriente registral, sean inscritos adecuadamente y para ello deben de establecer, de previo a la confección del documento que no hay impedimentos para lograr la oportuna y ágil registración; de lo contrario, es su deber brindar una adecuada asesoría a las partes y abstenerse de la confección y autorización del instrumento, pues existen causas que impedirán el cumplimiento de la voluntad de las partes otorgantes. Las escrituras públicas de transmisión de bienes inmuebles no se confeccionan con el propósito de quedar únicamente anotadas en el Registro Inmobiliario, su finalidad es producir un asiento registral, alcanzando así la integridad de los derechos del adquirente y su protección ante terceros (artículos 1, 6, 7, 34 y 36 del Código Notarial, 459 y 460 del Código Civil, 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público), y si el notario público no puede garantizar ese cumplimiento, debe abstenerse, como ya se dijo (Tribunal Disciplinario Notarial de la República de Costa Rica 2017)¹⁵

1.5 Procedimiento de inscripción en la Subdirección Registral

Sin bien es cierto, tal y como se ha indicado, el Registro Inmobiliario se encuentra conformado por dos Subdirecciones (Registral y Catastral), las cuales funcionan y ejecutan sus acciones según la materia que les corresponde, de conformidad con el Principio de Especialidad, nos enfocaremos en el procedimiento de inscripción de documentos en la Subdirección Registral, por cuanto es en esta Subdirección donde

¹⁴ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Código Notarial: 17 de abril de 1998”, consultado 31 de enero, 2021, SINALEVI.

¹⁵ Tribunal Disciplinario Notarial, Proceso Disciplinario Notarial: voto 0109-2017 del 23 de junio del 2017, 11:09 horas. (expediente No. 13-000148-0627-NO).

se desarrolla todo el procedimiento de los documentos ingresados por los Notarios Públicos.

El procedimiento registral consiste en la sucesión ordenada de trámites que se han de seguir escrupulosamente para llevar a cabo cualquier variación en el Registro. Este procedimiento consta de tres fases: una primera, que se inicia con la presentación por el interesado en el Registro del título cuya inscripción se busca; una segunda, que se extiende desde la práctica del asiento de presentación por el registrador hasta el momento inmediatamente previo a que éste decida sobre la registración del título en el folio del inmueble, y, finalmente, una tercera etapa en la que el registrador califica el título, id est, decide si accede o no a la solicitud de inscripción del interesado y, por ende, si extiende o no el asiento pretendido. (Cadenas Osuna 2021, 107)¹⁶

El procedimiento registral debe necesariamente observar diversos principios que le dan contenido y razón de ser al Registro Inmobiliario, dichos principios se encuentran abordados ampliamente en el Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General), sin embargo, es de mérito traer a colación el principio de rogación que se traduce en el impulso que debe provenir del administrado a través de una solicitud expresa por parte del interesado o de la autoridad correspondiente, para así dar inicio al procedimiento registral.

“Este principio significa que los asientos del Registro se realizan a solicitud de parte interesada, es decir, que el Registro no actúa de oficio, sino a instancia de parte.” (Aguilar Basurto 2008, 207)¹⁷

Actualmente, los Notarios tienen la posibilidad de presentar los documentos mediante una plataforma digital VD que el Registro Nacional pone a su disposición, la cual persigue los siguientes objetivos:

1. Reducir los tiempos de presentación y retiro de documentos en el Registro Nacional.
2. Evitar el traslado de los notarios a la Sede Central o Sedes Regionales, para tramitar los documentos.
3. Generar las bases de un programa organizacional para iniciar el teletrabajo en el área registral.
4. Promover que los documentos se encuentren anotados lo antes posible, disminuyendo el tiempo de la publicidad registral entre el otorgamiento del

¹⁶ Davinia Cadenas Osuna et al., *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, (Valencia, España: Tirant lo blanch, 2021), 107. Consultado 31 de Mayo, 2021, Tirant Biblioteca Virtual.

¹⁷ Luis Arturo Aguilar Basurto, *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*, (México: Editorial Miguel Ángel Porrúa, 2008), 207. Accessed October 08, 2020. ProQuest Ebook Central.

documento y su presentación al registro. 5. Disminuir el uso del papel. 6. Alinear al Registro Nacional con la estrategia de transformación digital establecida por el Gobierno. (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019, 45)¹⁸

Mediante Circular DGL-0016-2020 del 06 de julio del 2020 emitida por la Dirección General del Registro Nacional, se establecen las pautas generales a seguir sobre los documentos que pueden ser presentados mediante a través de la VD.

Con posterioridad a la puesta en funcionamiento del servicio “Ventanilla Digital” y a pesar de existir regulaciones específicas en el ordenamiento jurídico, que rigen tanto las actuaciones de los notarios como el marco jurídico de calificación registral, se han presentado una serie de situaciones que hacen necesario unificar criterios de calificación e inscripción entorno a los documentos presentados por esa vía. (Registro Nacional de la República de Costa Rica. Dirección General 2020)¹⁹

Cabe destacar que partir de esta nueva herramienta tecnológica, se descarta el uso de los mecanismos de seguridad establecidos por ley como lo son el papel de seguridad, el sello blanco y las boletas de seguridad, los cuales son sustituidos por la firma digital no obstante, cabe aclarar que en la actualidad la presentación de documentos también es realizada en la ventanilla presencial del Diario Único del Registro Nacional.

Dicho lo anterior, corresponde indicar que los documentos que ingresan a la publicidad registral emanan de diferentes fuentes, algunos autorizados por Notario Público, como los son las escrituras públicas, otros emitidos por autoridad judicial, como los son los mandamientos o ejecutorias de sentencia y otros provenientes de sede administrativa como los exhortos los cuales, una vez presentados en el Diario de presencial, son escaneados lo cual, evidentemente no ocurre con los documentos Notariales presentados mediante VD, por cuanto en este último caso,

¹⁸ Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Ventanilla Digital es una realidad (Costa Rica)” *Revista Materia Registral* (2019): 45.

¹⁹ Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Circular DGL-0016-2020: 06 de julio del 2020”, consultado 06 de junio, 2021, www.rnpdigital.com.

la imagen de los mismos quedará plasmada y guardada en propio sistema informático de recepción.

Con respecto a los documentos judiciales, existe una excepción a lo antes dicho, y es la anotación de practicados y demandas ejecutivas hipotecarias bajo el tomo de presentación 800 que realizan las autoridades judiciales de manera directa sobre los inmuebles, en tal sentido, mediante Circular Registral DRP-011-2008-R de fecha 20 de mayo del 2008, suscrita por la Dirección del Registro Inmobiliario establece lo relativo a este tipo de anotaciones.

1- Dispone el artículo 18.2 de la Ley de Cobro Judicial -N° 8624-, vigente a partir de esta fecha, que en el caso de “embargo de bienes o derechos registrados”, corresponde al Tribunal efectuar directamente la anotación en el Registro respectivo. Así las cosas, por el momento han sido creados dos Juzgados para tales efectos, Juzgado Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial y del Segundo Circuito Judicial –Goicoechea-, que a partir de hoy anotarán los embargos practicados (KC) demandas ejecutivas hipotecarias (KW), así como la cancelación de los mismos (LQ). Con relación a los datos de la consulta del gravamen, se indicará; Título, fecha de inicio y vencimiento, número de expediente, Juzgado que la anota y número de finca o derecho (sea un derecho de finca o de concesión de la Zona Marítimo Terrestre) que se afecte; por tanto cualquier consulta adicional de un usuario deberá realizarse ante la sede judicial. En cuanto a la consulta del trámite, únicamente se indicará “inscrito” o “cancelado”, fecha, hora y funcionario responsable. Resultando que las citas del documento siempre corresponderá al tomo 800 (exclusivo de ese tipo de trámite de Juzgados Especializados). Se aclara que en virtud de no estar presentado documento físico, consecuentemente tampoco habrá imagen que respalde los movimientos realizados por dichos Juzgados... (Registro Nacional de la República de Costa Rica. Registro Inmobiliario. Circular 011-2008 2008)²⁰

La Circular Registral DRP-011-2008-R, advierte que en virtud de que esos mandamientos no ingresan a través de la ventanilla del Diario, el Registro no cuenta con imágenes escaneadas, lo cual implica que cualquier interesado en conocer del

²⁰ Registro Inmobiliario, “Circular DRP-011-2008-R: 20 de mayo del 2008”, consultado 06 de mayo, 2021, www.rnpdigital.com.

caso que originó la anotación, debe dirigirse a la autoridad judicial correspondiente para su consulta.

En igual sentido, mediante Aviso número 07-09 de fecha 24 de marzo del 2009 que hiciera la Secretaría de General de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Boletín Judicial 71 del 14 de abril del 2008, informó a los funcionarios judiciales lo siguiente:

El Consejo Superior en sesión N° 11-09, celebrada el 10 de febrero de 2009, artículo XXX, dispuso hacer de conocimiento de los servidores y servidoras judiciales la existencia de conexiones del Poder Judicial con bases de datos de otras instituciones del Estado, para obtener la información necesaria en la tramitación de los procesos tanto administrativos cuanto judiciales y lograr el acceso a sus servicios y funcionalidades. Actualmente el Poder Judicial tiene enlaces con las siguientes instituciones: ...

4. Registro Nacional

Actualmente, este enlace es utilizado para que los usuarios del Poder Judicial incorporados en el sistema del Registro puedan consultar y realizar anotaciones y cancelaciones de gravámenes. Además, se está trabajando en el desarrollo del Sistema de Registro Electrónico de Mandamientos (SREM) el cual permitirá:

- El traslado automático al Registro Nacional de las anotaciones de demanda o su respectiva cancelación, sobre bienes inmuebles.
- Este proyecto se encuentra en espera (desde hace un año) de que el Registro Nacional de la Propiedad facilite los componentes necesarios que permitan el intercambio de información.
- En una primera fase se dará prioridad a los despachos que se encuentran exentos del pago de enteros bancarios. Posteriormente, se incorporará el resto de despachos y se desarrollará la funcionalidad que permite la anotación de demandas sobre bienes muebles y personería jurídica.
- Se proyecta implementar esta misma solución a nivel Bancario con aquellas Entidades Financieras que así lo deseen, permitiendo el registro de mandamientos de manera automática de las retenciones judiciales.

Como se mencionó anteriormente, el SREM actualmente no está en producción y se espera que en su primera versión contemple el gravamen y levantamiento sobre bienes inmuebles (programado para el mes de marzo de 2009 en su primera fase). Cada coordinador en su despacho es el encargado de administrar sus usuarios según roles de trabajo y su autenticación en el Active Directory. Posteriormente, en una segunda etapa se espera incluir la funcionalidad sobre bienes muebles y personerías

jurídicas (no se tiene fecha definida). (Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica 2009)²¹

Es importante señalar que, a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal Civil, la Circular Registral DRP-011-2008-R se mantiene vigente, pero amplía la posibilidad de anotación y cancelación de practicados y demandas ejecutivas hipotecarias a todos los Tribunales Civiles del país, y ya no sólo a los juzgados especializados en cobro judicial.

ARTÍCULO 154.- Embargo... Para el embargo de bienes o derechos registrados, el tribunal lo anotará directamente en el registro respectivo por medios tecnológicos y solo en caso de imposibilidad remitirá mandamiento para que sea el registro el que haga la anotación. El embargo se tendrá por practicado con la anotación y afectará a los embargantes y los anotantes posteriores, a quienes no será necesario notificarles. En tales supuestos, la práctica material del embargo será optativa, a solicitud del ejecutante... (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Procesal Civil 2016)²²

Términos Clave

Registro Inmobiliario, Ventanilla Digital, Anotación Judicial.

Resumen

En esta lección se pretende acercar al estudiante al conocimiento de la estructura y conformación del Registro Inmobiliario, permitiéndole tener una idea más clara del procedimiento que lleva un documento desde que ingresa por el Diario Único, la anotación del mismo y la asignación del documento al registrador correspondiente.

Estudio del caso

- ❖ Indicaciones generales.

²¹ Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia, "Aviso de la Corte Suprema de Justicia 07-09: 24 de marzo del 2009", *Boletín Judicial*, No. 71 (14 abril, 2008), consultado 06 de junio del 2021, www.imprentanacional.go.cr.

²² Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Código Procesal Civil: 03 de febrero del 2016", consultado 06 de junio, 2021, SINALEVI.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

En fecha 05 de julio del 2021, la Licda. Emilce Aguirre Fonseca, recibe en su oficina a Juan Ernesto Cubillo Sandí y a la señora Emérita Rodríguez Sánchez, el señor Cubillo Sandí, le indica a la Notaria que es su deseo adquirir la finca propiedad de la señora Rodríguez Sánchez. Conocedora de sus deberes en el ejercicio de su función como Notaria, la licenciada solicita de ambos el documento de identidad y le proporcionen el número de matrícula de la propiedad. Una vez realizado el estudio preliminar del asiento registral de la finca, la Notaria se percata de que efectivamente se encuentra inscrita a nombre de la señora Emérita Rodríguez Sánchez no obstante, presenta una anotación de un Practicado bajo citas 800-152580 de fecha 09 de abril del 2021, situación que debe de comentarla a ambos interesados, previo a realizar la escritura de compra-venta. La señora Rodríguez Sánchez le indica a la Notaria que no tiene conocimiento de qué se trata esa anotación, razón por la cual, la licenciada les recomienda que previo a realizar la escritura, deben de investigar la causa que generó esa anotación y posteriormente, tomen la decisión de continuar o no con el trámite de traspaso, por otra parte, les advierte que en razón de la situación de la pandemina, en este momento no cuenta

con papel de seguridad para poder emitir el testimonio que debe presentarse ante el Registro Inmobiliario para el trámite de inscripción de la compra-venta.

❖ Preguntas para la discusión.

1. ¿Puede la Notaria o alguno de los interesados requerir del Registro Nacional una certificación de la imagen del documento 800-152580, el cual dio origen a la anotación del Practicado?
2. ¿Es un impedimento para la Notaria el no tener papel de seguridad para expedir el testimonio o existe otra forma de poder presentarlo ante el Diario Único para su trámite correspondiente?

Lección 2. Aplicación práctica del Principio de Legalidad en la Calificación

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Indicar los fundamentos en que se basa la calificación registral inmobiliaria y conocer los recursos establecidos en su contra.

2.1 Principio de legalidad

El principio de legalidad no es otro que aquel que permite a los funcionarios del Registro Inmobiliario, actuar dentro del marco normativo imperante, es decir, conforme con las normas vigentes relacionadas con los diferentes tipos de actos que pretenden ser inscritos, sin que puedan excederse en las competencias otorgadas por ley. El artículo 11 de la Constitución Política establece en lo conducente:

ARTÍCULO 11.-Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella. Deben prestar juramento de observar y cumplir esta Constitución y las leyes... (Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica. Constitución Política 1949)²³

²³ Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica, “*Constitución Política: 08 de noviembre de 1949*”, consultado 17 de enero, 2021. SINALEVI.

El anterior artículo se encuentra íntimamente relacionado con el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, el cual establece:

Artículo 11.

1. La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes.

2. Se considerará autorizado el acto regulado expresamente por norma escrita, al menos en cuanto a motivo o contenido, aunque sea en forma imprecisa. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley General de la Administración Pública 1978)²⁴

En razón de este principio, el registrador debe someter su análisis a la confrontación del contenido del documento contra el amplio bloque de legalidad, por ende, está impedido de otorgarle publicidad a un acto o contrato contrario a ley.

La seguridad del tráfico inmobiliario exige que, antes de extender cualquier asiento, el registrador califique escrupulosa y minuciosamente que el título y el derecho, según los casos, materia de inscripción o anotación, cumplan con todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez, así como para su inscripción. A esta actividad del Registro se le conoce como “calificación registral”. (Aguilar Basurto 2008, 205)²⁵

En doctrina, el Principio de Legalidad es definido se traduce de la siguiente manera:

“...se trata de determinar, si conforme a la Ley procede o no practicar el asiento solicitado...” (Manzano Solano 2008, 209)²⁶

2.2 Marco de Calificación

El marco de calificación consiste en todos los elementos con los que cuenta el registrador al recibir un documento para su análisis y valoración, implica una revisión minuciosa de los mecanismos de seguridad empleados en el documento ingresado, revisión exhaustiva de los requisitos que debe cumplir conforme con la normativa imperante, dependiendo del movimiento que se pretenda generar en los asientos

²⁴ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6227 Ley General de la Administración Pública: 02 de mayo de 1978”, consultado 17 de enero, 2021, SINALEVI.

²⁵ Aguilar Basurto, *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*, 205.

²⁶ Antonio Manzano Solano y María del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, (Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad), 209.

registrales y por último, pero de igual trascendencia, confrontar el contenido del documento contra la publicidad registral.

La calificación es el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción...La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo. (Caicedo Escobar 2001, 199)²⁷

Esta actividad por parte del registrador requiere no sólo del análisis de los elementos con que cuenta tanto del documento presentado como de la información que tiene a su mano a través de la publicidad registral, sino también del conocimiento profesional para poder determinar, conforme con la normativa correspondiente, tomar la decisión relativa a la rogación emitida en el documento respectivo.

En tal dinámica, el registrador está sometido al principio de legalidad, por lo que debe someterse para su actividad a la información que objetivamente compruebe del documento y del asiento a modificar, siendo que tal labor de confrontación, viene a completar un último elemento del llamado "Marco de calificación". Es decir, el marco de calificación consta de dos elementos objetivos: a) contenido del documento, b) contenido del asiento; y un elemento subjetivo: c) la función de confrontación de tales contenidos; siendo que la viabilidad jurídica para que tal modificación en la publicidad registral proceda, deriva de una actividad profesional e intelectual de integración e interpretación del ordenamiento jurídico, bajo la responsabilidad del registrador que autoriza el nuevo asiento registral. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2019)²⁸

²⁷ Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral* (Bogotá, Colombia: Editorial Temis S.A., 2001), 199.

²⁸ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto No 0007-19 del 10 de enero del 2019, 15:46 horas (expediente N° 2019-0396-TRA-RI).

2.3 Límites (Fundamento Jurídico)

La función calificadoradora exige, de conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el análisis del documento sin que pueda el registrador extralimitarse a realizar juicios de valor que superen su esfera. Como ya se indicó previo, al Registro Inmobiliario ingresan diversos tipos de documentos (notariales, judiciales o administrativos), todos sometidos a un análisis particular por parte del registrador a su cargo, esto por cuanto tendrá algunos límites en su calificación, dependiendo de la autoridad de la que emane el documento. Si bien es cierto, los documentos notariales son autorizados por fedatarios públicos, el registrador tiene amplia posibilidad de cuestionar cualquier elemento o circunstancia que contravenga la normativa imperante o que contradiga la publicidad registral del bien o derecho de que se trate, en el caso de los documentos emitidos por autoridad judicial, el registrador se ve limitado en su acción debido a que cumple la función de un auxiliar del poder judicial y por ende, el cuestionamiento a lo dispuesto en el documento, supondría un desacato a la autoridad. En el caso de los documentos administrativos, si bien es cierto no existe una relación de subordinación como en los judiciales que obligue al registrador acatar lo que en él se indique, puede eventualmente prevenir el cumplimiento de algún requisito que no se cumplió.

VII.- ... Esa función calificadoradora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras, etc.- Ahora bien, la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia...No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial...Su facultad de calificación se ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y los Reglamentos

pertinentes. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica 1980)²⁹

2.4 Efectos jurídicos de la Calificación

Como resultado del análisis que efectúa el registrador a un documento, surgen tres posibilidades que existen en su inscripción, su suspensión que significa la prevención de defectos que pueden ser subsanados en el término de ley o su denegatoria que no es otra cosa que la cancelación del asiento de presentación por contener vicios de nulidad.

Si el documento cumple todos los requisitos de fondo y forma para generar una modificación en la publicidad registral, el registrador está en la obligación de inscribirlo. Por lo tanto, la consecuencia para el asiento provisional es su conversión en asiento definitivo y con todos los efectos de oponibilidad y fe pública registral frente a los terceros...La consecuencia jurídica de la suspensión de la inscripción para el asiento de presentación es, mientras el asiento de presentación esté vigente, la anotación del documento. Esta se mantiene en espera de que sea subsanado el defecto que dio origen a la suspensión de la inscripción; o llegado el cumplimiento del término, de la caducidad de pleno derecho. La denegatoria de inscripción del documento...La consecuencia jurídica para el asiento de presentación es la cancelación de tal asiento, sin que esta implique la cancelación del contenido del acto o contrato, sino la del acceso de tal acto o contrato a Registro. La cancelación de un asiento de presentación puede ser total o parcial cuando el contrato contiene varios actos, cuya validez y eficacia son independientes. (Alvarado Valverde, *Consecuencias jurídicas de la calificación registral 2007*, 28)³⁰

En tratándose de suspensión, es importante señalar que existen muchos y diversos defectos, sin embargo, sólo existen dos términos de caducidad, el primero de ellos, regulado en el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, el cual establece una vigencia de 1 año a la anotación a la que el registrador haya consignado algún defecto, en caso de no ser subsanado en ese término, aplicará la caducidad. Por su parte, la Ley de Aranceles del Registro Público, establece en el artículo 3, párrafo segundo, un término de 3 meses de vigencia a la anotación de un documento al que se le

²⁹ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Ocurso: voto # 100-80 del 17 de diciembre de 1980, 16:45 horas.

³⁰ Alvarado Valverde, *Revista Materia Registral*, 28.

haya consignado como defecto el aporte de tributos, timbres e impuestos, en caso de no subsanarse tal falta, se procederá a la cancelación de dicha anotación.

Artículo 3.- Anotación e inscripción... El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Aranceles del Registro Público 1970)³¹

Es importante señalar que la cancelación de la anotación, no impide que el documento pueda volver a ser presentado en el Diario, el cual le asignará nuevas citas de presentación, y será nuevamente valorado por el registrador que corresponda con el reparto automático.

“Contra la decisión del Registrador suspendiendo o denegando la práctica del asiento solicitado, por haber observado en el documento presentado, respectivamente, defectos subsanables o insubsanables, cabe interponer los recursos pertinentes.” (Sánchez-Calero 2015, 103)³²

2.5 Calificación formal

La calificación formal es el recurso del que puede hacer uso el Notario para oponerse a la calificación realizada por el registrador que tuvo a cargo la tramitación del documento.

En una primera aproximación, la calificación se nos presenta como el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y, en consecuencia, practicar su registración....La decisión de registrar definitivamente el documento es la consecuencia natural de la calificación y, en definitiva, su objeto específico; pero, como consecuencia de ella, puede ocurrir que el documento no pueda ser registrado definitivamente: o porque hay defectos en el documento, o porque hay obstáculos que resultan de los asientos

³¹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Público: 29 de abril de 1970*”, consultado el 06 de junio, 2021, SINALEVI.

³² Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 103.

registrales, lo que da lugar a supuestos de oponibilidad o incompatibilidad, y trae como consecuencia la registración provisional. (Villaro 2003)³³

La solicitud de calificación formal, deberá ser presentada junto con el documento al cual se le consignaron defectos o le hayan cancelado la presentación. En caso de que la presentación del documento objeto de impugnación haya sido de manera física, la solicitud de calificación debe ser presentada en papel de seguridad del Notario junto con el documento, si las citas se encuentran vigentes dicha presentación será dirigida al registrador que consignó los defectos, si por el contrario, las citas del documento fueron canceladas, el Notario deberá presentarlo adjuntando la solicitud de calificación formal en el Diario Único o por VD con el fin de que le sean asignadas nuevas citas de presentación, cabe aclarar que en este caso, el documento será asignado por reparto automático al registrador al que le corresponda, quien realizará el análisis correspondiente y podrá decidir la procedencia o no de la inscripción, en caso de que esté de acuerdo con lo señalado por el registrador anterior, deberá remitir la solicitud a su Coordinador, quien decidirá si confirma el defecto o por el contrario lo revoca, en caso de confirmarlo, procederá a emitir su decisión con razonamiento fundamentado y lo remitirá a la Dirección del Registro Inmobiliario. El Director o Subdirectores, procederán a realizar el análisis y emitirán resolución debidamente fundamentada en la que se revoquen los defectos o los confirmen, ante la confirmación de los mismos, la parte interesada tiene el derecho de ocurar.

Si en el proceso de calificación, que realiza el Registrador, se anota un defecto al documento que se quiere registrar, a solicitud del registrador o del Notario autorizante, se someterá a examen dicho documento en la Dirección del Registro Público Inmueble. La Dirección procederá a CALIFICARLO, en cuanto al defecto apuntado. Se revocará el defecto y se ordenará la inscripción de documento o se confirmará la suspensión de su inscripción. La calificación, en ambos casos, es obligatoria para el Registrador. Si en la calificación, emitida por la Dirección, se confirma el defecto apuntado, se puede presentar ante ésta un OCURSO. (Sibaja-Morales 2007, 50)³⁴

³³ Felipe Pedro Villaro, *Elementos de derecho registral inmobiliario* (Buenos Aires, Argentina: Scotti Editora, 2003), 59-60.

³⁴ Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, (San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, 2007), 50.

La solicitud de Calificación Formal deberá ser presentada dentro del término de caducidad, es decir, si se trata de defectos relacionados con derechos y timbres, deberá presentarse dentro de los 3 meses a partir de la presentación inicial del documento y de 1 año, en los otros casos.

2.6 Ocurso

En caso de que en la Calificación Formal se confirmen los defectos señalados por el registrador, el interesado (y ya no sólo el Notario), podrá plantear un Ocurso, que no es más que el recurso contra la calificación formal con la que cuenta el interesado que se opuso a los defectos consignados por el registrador. Este recurso será revisado por el Director del Registro Inmobiliario.

Constituye el ocurso, según lo dispone el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Número 3883 de 30 de mayo de 1967, y sus reformas, un procedimiento sumario promovido por el interesado no conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, mediante el cual se solicita la revocación de la orden de suspensión, o bien la denegación formal de inscripción. Se trata, por lo tanto, de una vía cuyo objeto es revisar la conducta del órgano administrativo en el proceso de inscripción registral en relación con las normas que lo regulan. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Ocurso 1992)³⁵

La Ley de inscripción de documentos en el Registro Público, establece los requisitos para presentar un ocurso ante la Dirección del Registro respectivo.

ARTICULO 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de inscripción de Documentos en el Registro Público 1967)³⁶

³⁵ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Ocurso. voto No 00141-1992 del 10 de octubre de 1992, 16:00 horas (92-100141-0004-CI).

³⁶ Poder Legislativo de la República de costa Rica, "*Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público: 30 de mayo de 1967*", consultado el 08 de octubre, 2020, SINALEVI.

Es importante señalar que la ley de anterior cita establece quienes son los legitimados para poder presentar un recurso, señalando como legitimados tanto a las personas que comparecieron en el documento, el Notario que lo autorizó y cualquier otra persona que tenga interés demostrable conforme con la publicidad registral. Con respecto a la legitimación, el Tribunal Registral Administrativo ha señalado lo siguiente:

Se hace énfasis en este punto, pues los recursos registrales en general, y la gestión administrativa en particular, no se comportan como “acciones populares” que válida y eficazmente, puedan ser planteadas por cualquier ciudadano; sino que es en razón de la existencia de fines jurídicamente tutelados de forma supraindividual -tales como la Seguridad Jurídica de la Publicidad Registral-, que aquellos recursos que se plantean en contra de los asientos registrales, se restringen a favor de quienes demuestren tener un interés directo, o ser un afectado directo de una determinada inexactitud que derive o se advierta concretamente del contenido de la misma información registral. Cualquier situación subjetiva u objetiva que exceda tal contenido y que afecte la validez o eficacia de los asientos registrales, debe encontrar tutela en la valoración que un juez competente realice de la misma en sede jurisdiccional; y luego, por medio de las anotaciones preventivas (artículo 468 del Código Civil, incisos 1 al 4), se logre hacer del conocimiento de terceros consultantes y adquirentes, las pendencies judiciales que existan en relación con el asiento anotado por orden judicial. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2006)³⁷

El Recurso se tramita mediante expediente administrativo, similar al trámite de la Gestión Administrativa en el cual se procede mediante resolución a la apertura del mismo y la audiencia a las partes involucradas conforme con la publicidad registral, finalizando con una resolución final del fondo emitida por la Dirección del Registro Inmobiliario. El Director del Registro Inmobiliario deberá resolver lo que corresponda dentro del mes siguiente al vencimiento de la audiencia conferida a todos los interesados, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 22 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, en caso de que no resolviera dentro del mes estipulado, se tendrá por revocado el defecto con la consecuencia de que se proceda a inscribir el documento. Cabe señalar, que en

³⁷ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: Voto No 358-2006 del 09 de noviembre del 2006, 11:00 horas (expediente 2006-0165-TRA-PJ).

caso de que el Director confirme lo resuelto por la Subdirección en la Calificación Catastral, el interesado tendrá oportunidad de presentar un último recurso ante el Tribunal Registral Administrativo, una vez resuelto lo que corresponda por esa autoridad, se dará por agotada la vía administrativa.

Términos Clave

Principio de Legalidad, Marco de Calificación, Recursos contra la calificación.

Resumen

En esta lección se abarca el marco de calificación dentro del que actúa el registrador a cargo de la tramitación de un documento asignado, marco que se fundamenta en el Principio de Legalidad que establece a la Administración, el sometimiento a todas las normas del ordenamiento jurídico. La finalidad es que el estudiante conozca los límites dentro de los cuales actúa el registrador y también los efectos jurídicos de la calificación, a su vez, se esbozan los diferentes recursos con los que cuenta el Notario en caso de que la anotación del documento resulte suspendida o denegada.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.

- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ **Caso.**

Ante el Notario Joaquín Céspedes Sotela, compareció el señor Ramiro Huertas Sibaja, para solicitar al Registro Inmobiliario la inclusión de un plano catastrado en el asiento de la finca de su propiedad. En la finca del Señor Huertas Sibaja, publicita que su estado civil “casado una vez, separado de hecho” y en la escritura comparece como “casado dos veces”, el registrador a cargo de su trámite le consigna como defecto: “Por la causa Adquisitiva y el estado civil en el Asiento Registral debe adjudicarse la ganancialidad previamente (Art. 41 Código De Familia)”. El Notario no está conforme con el defecto anotado.

❖ **Preguntas para la discusión**

1. ¿De los efectos jurídicos de la calificación, cual efecto resultó del análisis realizado por el registrador al documento indicado en el caso bajo estudio?
2. ¿Qué puede hacer el Notario para oponerse al defecto consignado?
3. ¿Cuál es el último recurso que puede plantear el Notario en Sede Administrativa?

Lección 3. Tribunal Registral Administrativo

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Conocer la razón de ser y el funcionamiento del Tribunal Registral Administrativo.

3.1 Nacimiento del Tribunal Registral Administrativo

El Tribunal Registral Administrativo (TRA), nace a partir de la promulgación de la Ley 8039 que es Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual del 12 de octubre del 2000, el claro objetivo fue crear un

tribunal de índole técnico, concededor de la amplia materia registral. Con anterioridad a su nacimiento, era la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo que, en condición de órgano de jerarquía impropia, conocía sobre las apelaciones que se presentaban en contra de las resoluciones dictadas por los diferentes registros que componen el Registro Nacional.

El Tribunal Registral Administrativo es el órgano de desconcentración máxima, adscrito al Ministerio de Justicia y Paz, que resolverá sobre aspectos de fondo y forma relacionados con la materia registral, en virtud de un recurso administrativo que agota la vía administrativa. Bajo esa conceptualización, la administración registral tiene la oportunidad de corregir sus propios errores, ejerciendo el principio de auto tutela dentro la propia sede administrativa, con lo cual los usuarios podrían ser beneficiados, al no tener que acudir a la instancia judicial para resolver en definitiva el conflicto planteado. (Ortiz-Mora 2016, 683)³⁸

3.2 Conformación del Tribunal Registral Administrativo

El TRA, está compuesto por cinco miembros (jueces), de los cuales, dos son nombrados por el Ministerio de Justicia y Paz y tres son nombrados a partir de tres ternas enviadas por la Junta Administrativa del Registro Nacional y son nombrados por un período de cuatro años con posibilidad de ser reelectos.

Artículo 21.-**Requisitos de los miembros.** Los miembros de este Tribunal deberán tener amplia experiencia en materia registral o en otras afines, poseer reconocida solvencia moral y ser personas que, por sus antecedentes, títulos profesionales y comprobada competencia en la materia, garanticen imparcialidad y acierto en el desempeño de sus funciones. Anualmente, este Tribunal elegirá de su seno a un presidente, un vicepresidente y un secretario. El Reglamento interno regulará los elementos requeridos para el desempeño adecuado y eficiente de sus labores. El presidente ejercerá la representación legal del órgano. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual 2000)³⁹

³⁸ Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial* (San José, Costa Rica: Editorial, 2001), 683.

³⁹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "*Ley 8039 Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual: 12 de octubre del 2000*", consultado 31 de enero, 2021, SINALEVI.

3.3 Asuntos que revisa el Tribunal Registral Administrativo

El TRA, es el Órgano superior encargado de conocer los recursos de apelación interpuestos en contra de los actos, resoluciones finales y recursos dictados tanto del Registro Inmobiliario como por los Registros de Personas Jurídicas, Bienes Muebles, Propiedad Intelectual y Derechos de Autor y Derechos conexos. Sus fallos agotan la vía administrativa.

3.4 Autotutela administrativa

Es claro que la potestad de revisión que ejerce el TRA, constituye una forma de control sobre lo actuado por el órgano inferior y a su vez, una oportunidad para corregir en la propia sede administrativa, lo que deba ser corregido si fuese el caso.

La Administración ante el recurso de apelación ejercido por el usuario perjudicado con el acto emitido, tiene la oportunidad de revisar ese acto y de rectificar su error, si así fuera concebido por el superior, con lo cual se exonera de una sanción impuesta posteriormente por la sede judicial. El administrado por su parte se beneficia de ese acto, ya que ve sus intereses cumplidos y, además, no debe recurrir a la instancia judicial, con costos altos, tanto económicos como de tiempo. (Ortiz-Mora 2016, 704)⁴⁰

3.5 Agotamiento de la vía administrativa

Como ya se indicó, los fallos que emita el TRA, dan por agotada la vía administrativa, sin embargo, cabe aclarar que no es un requisito indispensable para que cualquier interesado opte por la vía jurisdiccional. La autora Guadalupe Ortiz Mora, cita en su libro el voto 3669-2006 de las 15 horas del 15 de marzo del 2006 (expediente 04-011636-0007-C0 por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia:

El agotamiento de la vía administrativa ante el Tribunal Registral Administrativo no es requisito fundamental, para llevar la resolución emitida por cualquiera de los Registros que conforman el Registro Nacional, a conocimiento de los tribunales de justicia. El usuario al ser notificado del acto administrativo emitido por el Registrado, puede acudir directamente con esa resolución a la sede jurisdiccional. Bajo ese entendido, el

⁴⁰ Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 704.

agotamiento de vía no es requisito de admisibilidad para que el caso sea conocido en la sede jurisdiccional. (Ortiz-Mora 2016, 706)⁴¹

Términos Clave

Tribunal Registral Administrativo, Agotamiento de la vía administrativo.

Resumen

En la presente lección se brinda al estudiante el conocimiento acerca del máximo órgano técnico de los registros que conforman el Registro Nacional, órgano que fue creado con el fin de que el interesado pueda acudir a él a efectos de oponerse a la actuación en un trámite específico del Registro de que se trate, y lo que resuelva dicho Tribunal, dará por agotada la vía administrativa. Se muestra al estudiante, un recorrido desde el nacimiento del Tribunal, su conformación, asuntos que revisa y la importancia de su existencia.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.

⁴¹ Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 706.

- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

Caso.

Mediante expediente administrativo tramitado en la Dirección del Registro Inmobiliario, cuyas diligencias se abrieron en virtud del escrito presentado por el propietario de la finca "X", quien señala que el plano de la finca "Y", se sobrepone totalmente sobre el plano de su finca, solicitando al Registro Inmobiliario la cancelación de la finca "Y", por no existir en la materialidad por cuanto en el lugar sólo habita él y además, argumenta que tanto su finca como la finca madre de esta nacieron con anterioridad al nacimiento de la finca "Y". En el expediente se brindó audiencia al propietario de la finca "Y", sin embargo, nunca se apersonó al expediente procediéndose a dictar la resolución final de fondo en la que se resuelve que si bien es cierto, una de las fincas "Y", nació en 1995 producto de diligencias de información posesoria y la otra finca "X", nació en 1989, producto de una segregación que se hiciera a la finca madre, nacida en 1820, también se indica en la resolución que el Registro Inmobiliario no está legitimado para declarar un mejor derecho ni de cancelar de oficio la matrícula de la finca "Y", por cuanto eso es potestad exclusiva de una autoridad judicial, ordenando la inmovilización de ambas fincas. El gestionante se percató que, en el trámite del expediente, no se dio audiencia al acreedor de la hipoteca inscrita en el asiento registral de la finca "Y".

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿El Tribunal Registral Administrativo, tiene la potestad de conocer los recursos de apelación en contra de las resoluciones finales dictadas por el Registro Inmobiliario, en caso de que la respuesta sea afirmativa, por qué razón plantearía el recurso?
2. ¿Con base en todos los elementos brindados en el caso, usted plantearía un recurso de apelación u optaría por dirigirse a la sede judicial en la que se discuta y se declare el mejor derecho de propiedad?

Unidad Didáctica 2

Inexactitudes en la publicidad registral

Objetivo General de la Unidad

- ❖ Categorizar las diferentes inexactitudes que pueden presentarse en la publicidad registral y al exponer los diferentes procedimientos establecidos por el Registro Inmobiliario, el estudiante logre establecer el posible saneamiento de la inexactitud de que se trate.

Lección 4. Origen de las inexactitudes en la publicidad registral

Objetivos de aprendizaje

- ❖ Conceptuar el término inexactitud en la publicidad registral.
- ❖ Identificar las diferentes inexactitudes.
- ❖ Especificar el tipo de procedimiento y medida cautelar para cada inexactitud.

4.1 Inexactitud en la publicidad registral

Si bien es cierto, el fin primordial del Registro Nacional, a través de sus diferentes Registros es brindar seguridad jurídica a través de una publicidad sana, existe la posibilidad de que surja una inexactitud.

...la inexactitud registral en su sentido estricto o genuino ha podido ser definida como toda discordancia o falta de paralelismo entre la realidad jurídica y el contenido del Registro en aquello que se refiere a la situación jurídico-real de una finca inmatriculada. (Diez-Picazo 1995, 524)⁴²

A partir de la promulgación del RORI, se establecen los tipos de inexactitudes que pueden estar presentes en los asientos registrales como son las de origen registral, surgidas a partir de errores cometidos por el propio registrador y las de origen extrarregistral como pueden ser aquellas provocadas a partir de la comisión de un fraude extrarregistral o aquellas en que no existe concordancia entre la realidad

⁴² Luis Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (Madrid, España: Editorial Civitas, 1995), 524.

física-jurídica de un inmueble, detectadas estas últimas a partir de la información que arroja el mapa catastral o de los informes técnicos emitidos por funcionarios del Departamento Catastral-Técnico o por el Departamento Catastral-Registral, a través de sus registradores quienes, a la hora de tramitar la inscripción de un plano, determinan la existencia de inexactitudes que deben ser informadas a la Dirección del Registro Inmobiliario.

La inexactitud es una incongruencia entre el acto de registro de inscripción y la realidad extraregstral. Estas inexactitudes tienen su diferencia dependiendo de la sede en que se originen. De esta forma, tomando en cuenta su origen se pueden establecer las inexactitudes originadas en la sede del registro y las inexactitudes originadas fuera de la sede del Registro, que han sido desarrolladas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y que son aplicables a ese Registro en particular a su objeto de inscripción. (Ortiz-Mora 2016, 666)⁴³

4.2 Inexactitudes de origen registral

El origen de este tipo de inexactitud surge en el seno del Registro Inmobiliario, y puede derivarse de un error involuntario, de la manipulación dolosa de la información publicitada por parte de un funcionario registral o por una falla en el sistema informático. El error involuntario se clasifica en material o conceptual, cometidos ambos por parte del registrador que tuvo a cargo la inscripción de un documento; el error material surge cuando el registrador digita la información y confunde números, palabras o letras indicadas en el documento en que se ruega la inscripción.

Artículo 85.-Error material. Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)⁴⁴

⁴³ Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 666.

⁴⁴ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 27 de setiembre, 2020, SINALEVI.

Como ejemplo de este tipo de error, podemos citar el caso en que el registrador, a la hora de digitar el número de identificación del adquirente, indique otro similar, provocando con esto que el nuevo propietario sea una persona diferente a la que adquirió en el documento, esto por cuanto el Sistema del Registro Inmobiliario (sistema informático de consulta, trámite e inscripción de documentos por parte del registrador), toma el número de identificación digitado y de manera automática despliega el nombre que se relaciona con ese número; si el registrador no se percata que el nombre que se consigna en el documento no coincide con el que generó por error, el asiento de inscripción quedará evidentemente con una inexactitud provocada por un error material.

Por otro lado, el error conceptual, proviene de una errónea calificación que provoca la alteración o variación de la rogación plasmada en el documento.

Artículo 86.-Error conceptual. Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. 1998)⁴⁵

Ejemplo de este tipo de error, sería el caso en el que el registrador inscribe como causa adquisitiva una venta en lugar de una donación.

Por otra parte, la inexactitud puede provenir de un error generado a partir de la manipulación dolosa de la información contenida en un asiento registral por parte de un funcionario registral y es de suma importancia aclarar que en estricto sentido, el dolo como tal, no es un error, por cuanto en el dolo se encuentra implícita la voluntad de generar un daño, significa que la acción se realiza de manera deliberada, intencional y de la que se puede prever sus consecuencias. En este sentido, el error doloso hace referencia más bien a la inexactitud que publicita un asiento registral como producto de una manipulación dolosa por parte de un funcionario registral, es por tanto un concepto diferente al error material o conceptual en el que no existe voluntad por parte del funcionario en ocasionar daño

⁴⁵ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 27 de setiembre, 2020, SINALEVI.

o de provocar una inexactitud. Ejemplo de este tipo de error es cuando, sin mediar la solicitud de un traspaso, un registrador utiliza citas de un documento que no tiene relación alguna con el inmueble para modificar el nombre del actual propietario registral. Por último, el error puede surgir a partir de una falla en el sistema informático, ejemplo de ello puede ser el caso en que una finca esté dividida en derechos y sobre uno de ellos se encuentra anotado un embargo practicado; al inscribirse la reunión de ese derecho con otro que estaba libre de gravámenes, el derecho reunido queda libre de gravámenes. En todos los casos, no se trata de inexactitudes generadas a partir de la información contenida en el documento, como lo serían los documentos fraudulentos que logran ingresar y provocar efecto en la publicidad registral, sino más bien, de inexactitudes originadas en la información que publicita un asiento, como consecuencia de un error generado en el seno registral.

- i. Error gestado registralmente: En el primer caso, la inexactitud proviene de un error en el asiento y no en el documento a que accede o, en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente...
- ii- Error gestado extrarregistralmente: Es la otra posibilidad que se puede presentar y ocurre cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original; la rogatoria de la inscripción es la defectuosa. La solución se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2006)⁴⁶

El RORI, establece las diferentes sanciones que recibiría el funcionario en los diferentes tipos de inexactitudes de origen registral, siendo una falta gravamen aquella en la que con dolo se provoque la inexactitud.

Artículo 15.-Inexactitudes de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral. Serán consideradas inexactitudes de origen registral: a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador. b) La originada en el levantamiento catastral. c) La originada en una falla del

⁴⁶ Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 376-06 del 27 de noviembre del 2006, 10:30 horas (expediente 2006-0207-TRA-BI).

sistema informático. d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido. La manipulación dolosa de la publicidad registral se considerará falta grave, con sanción de despido, sin responsabilidad patronal; respetando previamente el debido proceso que le asiste al funcionario como garantía constitucional. El error involuntario será ponderado conforme a la normativa respectiva por la Dirección del Registro Inmobiliario, a los efectos de su valoración y corrección tanto técnica como disciplinaria del funcionario que cometió el error. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁴⁷

La doctrina también utiliza el término “contradicción” para referirse a inexactitud en un asiento registral, ya que efectivamente, a partir del error, se publicita una información que contradice la realidad, provocando un evidente debilitamiento a la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos publicitados por el Registro.

Los asientos del Registro pueden estar en contradicción con la situación real, bien por anunciar titularidades que nunca han existido válidamente, bien por hacerlas constar en forma diversa de la verdadera, bien por no haber constatado su creación o su extinción, anunciando como vigente una situación jurídica anterior que ya ha cambiado. (J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil III Bis Derecho Inmobiliario Registral* 2003, 268)⁴⁸

La publicidad registral va más allá de una simple información a la que puede acceder cualquier persona puesto que es pública pero además goza de una presunción de exactitud con la que se dan por válidos y ciertos los datos que ella arroja (salvo prueba en contrario), esto en virtud de que los actos y contratos que le dan contenido, emanan ya sea de una autoridad judicial o administrativa o bien, de profesionales investidos de fe pública como los Notarios Públicos y Topógrafos.

La presunción de exactitud del contenido del registro tiene el alcance de una presunción iuris tantum, es decir, supeditada a la demostración de que dicho contenido no concuerde con la realidad jurídica. La demostración o prueba en contrario debe dirigirse a enervar o destruir dicha presunción, lo que se consigue probando que no existe el derecho real inscrito, o que el verdadero titular es distinto al que publica el registro o que la extensión es

⁴⁷ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

⁴⁸ José Luis Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil III Bis Derecho Inmobiliario Registral* (Madrid, España: Dykinson, 2003) 268.

diferente de la registrada, o que existe el derecho a pesar de la cancelación del asiento. (Caicedo Escobar 2001, 59)⁴⁹

4.3 Inexactitudes extrarregistrales

El RORI establece cuáles son las inexactitudes de origen extrarregistral, indicando que aparte de las originadas producto de un fraude orquestado fuera del ámbito registral, también existen las inexactitudes que se originan a partir de una incongruencia entre la información publicitada y la realidad física de un inmueble, conocidas estas como inconsistencias en los estados parcelarios, y que son inexactitudes que no pudieron ser detectadas en su momento por el registrador a cargo de la inscripción del documento.

Artículo 16.-Inexactitudes de origen extrarregistral. Las inexactitudes extrarregistrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁵⁰

4.4 Corrección de errores por medio del Departamento de Reconstrucción

El Registro Inmobiliario, cuenta con un Departamento de Reconstrucción conformado por registradores y es el encargado de recibir las solicitudes de los usuarios en las que informan la existencia de un error registral con la idea de que sea analizada a la mayor brevedad, solicitud que es remitida al registrador responsable de la inscripción del documento de que se trate o bien, al partido de

⁴⁹ Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral*, 59.

⁵⁰ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, "Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009", consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

registradores al que pertenecía el registrador, si el partido ha dejado de existir es el propio Departamento de Reconstrucción que procederá a realizar la valoración correspondiente, pudiendo resultar lo siguiente:

- Que el registrador determine que es procedente la corrección y proceda a realizarla.
- Que el registrador determine que no procede la solicitud por cuanto lo indicado en el documento que dio origen a la inscripción se encuentra acorde con la inscripción.
- Que determine que efectivamente se cometió un error pero que, al existir movimientos posteriores a dicho error, no procede su corrección oficiosa, debiendo remitir nota a la Dirección del Registro Inmobiliario informando lo sucedido a efectos de que se valore la apertura de un expediente de gestión administrativa.

Artículo 87.-**Rectificación de errores.** Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada. En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)⁵¹

Sin adentrarnos en el tema de la responsabilidad que tiene el Notario de revisar la correcta inscripción del acto que autorizó como parte de sus deberes postescriturarios, ni tampoco signifique desconocer el deber del Registrador de revisar su actuación en cada documento que inscribe, es importante señalar que un error detectado a tiempo por el Notario y poniéndolo en conocimiento inmediato del Registro Inmobiliario, conllevaría su pronta enmienda y en la mayoría de los casos, evitaría daños mayores derivados de una inexactitud en la publicidad registral. El artículo 34 inciso h) del Código Notarial, establece que es competencia del Notario efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos que

⁵¹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto N° 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado 22 de enero, 2020, SINALEVI.

autorizó. El Tribunal Disciplinario Notarial ha señalado que uno de los deberes notariales postescriturarios (deberes posteriores al otorgamiento de una escritura), es el deber de inscripción.

Luego, el deber de inscribir el documento, forma parte de los actos que tienen la característica de ser postescriturarios, es decir que se dan después de autorizar la escritura, y que en realidad no son más que una consecuencia del otorgamiento y autorización en aquellos casos de documentos que son registrables, y constituye un trámite que debe cumplir el notario, porque con la inscripción se da el perfeccionamiento de la adquisición o transmisión de derechos reales, por la oponibilidad a terceros cuando está ya registrada, y en nuestro derecho constituye una obligación del notario sancionada con suspensión en sus funciones cuando no se cumple, y su remuneración forma parte de los honorarios notariales. (Tribunal Disciplinario Notarial de la República de Costa Rica. Proceso disciplinario notarial 2001)⁵²

Habiendo repasado los tipos de inexactitudes que pueden presentarse en la publicidad registral, se puede decir que, dependiendo del origen de la misma, así será el procedimiento con el cual se procure su saneamiento, procedimientos que serán abarcados con mayor detalle en una lección posterior. Por lo pronto, se puede decir que si la inexactitud proviene de un error registral, en primer término se intentará el saneamiento de manera oficiosa por parte del registrador a su cargo, siempre y cuando no existan movimientos posteriores a la comisión del error que impidan su corrección, como sería el caso en el que por error se publicita la medida de un inmueble superior a la que indicaba el documento y que posterior al error, se inscriba una hipoteca sobre ese bien, en este caso; la corrección no podría realizarla el registrador de oficio puesto que requeriría del consentimiento del acreedor hipotecario, ante este supuesto el registrador deberá informar la situación a la Dirección del Registro Inmobiliario para que esta proceda a la apertura de un expediente de gestión administrativa con el fin de dar audiencia a todos los interesados conforme con la publicidad registral y así instarlos al saneamiento de la inexactitud.

⁵² Tribunal Disciplinario Notarial, Proceso Disciplinario Notarial: voto 00143-01 del 27 de setiembre del 2001, 10:40 horas (expediente 98-000362-0005-NO).

Cabe señalar que mediante la gestión administrativa se promueve tanto el saneamiento de las inexactitudes provenientes de un error registral, como de las inexactitudes de origen extrarregistral que evidencian una incongruencia entre la realidad física y jurídica de un inmueble y que se conocen como “inconsistencias en los estados parcelarios”, cuyo requisito es que no pudiera ser detectada en el proceso de calificación, según lo refiere el artículo 16 del RORI de anterior cita. No obstante lo anterior, es importante señalar que este tipo de inexactitud puede ser leve o grave, dependiendo de la complejidad de la problemática y cuyo análisis técnico-jurídico, se realizará en un expediente de saneamiento (si es leve) o dentro de un expediente de gestión administrativa (si es grave). Como ejemplo de lo anterior, podemos decir que una inexactitud leve sería el caso en que una finca publicite un plano que presenta errores de elaboración, en cuyo caso, el interesado podrá contratar los servicios de un agrimensor que elabore e inscriba un nuevo plano y con ello pueda eliminar la inconsistencia. En los casos más graves, su análisis se realizará mediante la gestión administrativa en la cual, es necesario dar audiencia a las partes en procura de su saneamiento y son aquellos casos en los que por ejemplo, existe una doble inmatriculación de las fincas, cuyo saneamiento requiere el cierre de una de las dos fincas involucradas, cierre que valga decir, debe provenir de la voluntad de quien está de acuerdo con que la finca a su nombre no existe en la materialidad, la gravedad de este tipo de situaciones estriba en que se encuentra implícita la renuncia de un derecho inscrito.

Por otra parte, en cuanto al error extrarregistral por fraude, siendo que su diligenciamiento suele iniciarse a partir de la denuncia planteada ante la Dirección del Registro Inmobiliario por el interesado, el Registro Inmobiliario procede a la apertura de un expediente de Fraude extrarregistral en el que se valora la denuncia y los elementos aportados para sustentarla.

Con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, fueron ampliados los alcances de la competencia material del Registro Inmobiliario, en relación con la respuesta administrativa que debía darse a las inexactitudes registrales de origen extrarregistral, diferenciada respecto de la competencia para el

conocimiento de las inexactitudes de origen registral. De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del anterior Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero del 2019) regulaban únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, siendo que al relacionar éstas con las contenidas en su Título III, es decir a las anomalías referidas en su artículo 92, era evidente que estaban circunscritas a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad cometidos por el propio Registro en sus inscripciones, es decir, siempre dentro del Marco de Calificación Registral. Por esta razón, la Gestión Administrativa era –y es– una vía concebida para conocer única y exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un error u omisión de los registradores actuando en el ejercicio de su función calificadora; por ello se crea un procedimiento especial como respuesta administrativa para las inexactitudes de origen extrarregistral y en específico el fraude notarial. Con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario un concepto más amplio que el de error conceptual y material: el concepto de inexactitud de la publicidad registral, que es definida de la siguiente forma:

“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.
- b) Extra registrales.”

Este cambio normativo implicó que a partir de este momento se abordara la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, y tomando en cuenta el origen de tal inexactitud, así se establecieron –de forma diferenciada– los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad, según el origen derive de la actividad registral y de la actividad extrarregistral. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2019)⁵³

Términos Clave

Inexactitudes, error registral, Departamento de Reconstrucción.

⁵³ Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 0082-19 del 13 de febrero del 2019, 11:30 horas (expediente 2018-0256-TRA-RI DR).

Resumen

En esta lección se instruye al estudiante sobre las inexactitudes que pueden presentarse en la publicidad registral, haciendo énfasis en que con la promulgación del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se deslindan las diferentes fuentes desde donde pueden provenir las inexactitudes por cuanto, si bien es cierto existen errores ocasionados en la esfera del Registro Inmobiliario que las provocan, también existen inexactitudes provocadas en la esfera extraregistral como los fraudes. Asimismo, se muestra al estudiante la importancia de una pronta revisión de la inscripción realizada y en caso de detectar alguna incongruencia entre lo rogado en el documento y lo inscrito, pueda acudir a la mayor brevedad a solicitarla corrección, mediante el Departamento de Reconstrucción para que este diligencie ante el registrador lo correspondiente.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

La Notaria Enriqueta Loría Alvarado, presentó escritura ante el Diario Único del Registro Nacional, que corresponde a la segregación de un lote que hiciera el señor Pedro Torres Carranza a su finca y en el mismo acto, procedió a donar ese lote a su hija Marisol Torres Barrantes. A los 2 años después, Marisol Torres Barrantes se encuentra tramitando la obtención de un bono de vivienda para construir su casa sobre el lote donado por su padre, percatándose que el inmueble no se encontraba a su nombre, sino a nombre de otra persona con una cédula casi idéntica, sólo difieren en el último dígito del documento de identificación, con el agravante de que hace 1 mes, recayó sobre el inmueble un embargo practicado, anotado por la autoridad judicial con citas 800-152368-1-1-1 a nombre del propietario incorrecto.

❖ Preguntas para la discusión

¿Cuál tipo de inexactitud es la que refiere el caso planteado?

¿A cuál instancia del Registro Inmobiliario debería acudir la Notaria o la propietaria a solicitar la corrección de la inexactitud detectada en la publicidad para solicitar su corrección?

¿Cree usted que una pronta revisión por parte de la Notaria autorizante de la segregación y donación del lote habría hecho alguna diferencia con respecto al resultado actual, es decir, la existencia de un gravamen que no le corresponde a la finca?

Lección 5. Medidas cautelares administrativas

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Reconocer qué tipo de medida cautelar aplica para la inexactitud que se investiga.

5.1 Naturaleza jurídica de las medidas cautelares administrativas

El Registro Inmobiliario está investido de la potestad de anotar medidas cautelares cuando exista la presunción de una inexactitud en los asientos registrales y

catastrales, sean estas de origen registral o extrarregistral. Su finalidad es dar a conocer a la colectividad la existencia de una investigación por parte de la Dirección del Registro Inmobiliario de una anomalía en la publicidad; son anotaciones de mera publicidad noticia, que no impiden, a excepción de la inmovilización y el bloqueo registral, la inscripción de futuros documentos.

La anotación preventiva es un asiento registral principal y temporal cuya finalidad es enervar la eficacia de la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones que no son inscribibles (DÍEZ-PICAZO), pero que, fundamentalmente en aras de la seguridad del tráfico jurídico-económico, el legislador entiende que deben acceder al Registro, aunque sea de manera temporal. (Blasco Gascó 2019, 138)⁵⁴

En doctrina, se señala que las medidas cautelares tienen como características la temporalidad, sin embargo, es de mérito aclarar, que la temporalidad a la cual se refiere está relacionada con las medidas que impone un juez.

Las anotaciones preventivas son asientos de vigencia temporalmente limitadas. Están sometidas a un plazo de caducidad, pasado el cual se extinguen. Ahora bien, esta limitación de la vigencia temporal no quiere decir que el derecho anotado sea un derecho transitorio o eventual. La duración temporal del asiento no tiene, en principio, nada que ver con la duración temporal del derecho...La provisionalidad indica siempre una situación interina, llamada a desaparecer, en tránsito hacia una situación definitiva. (Diez-Picazo 1995, 490)⁵⁵

La anotación de una medida cautelar en sede registral, obedece primordialmente a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro Inmobiliario de los asientos que publicita; razón por la cual dichas anotaciones no pueden someterse a un plazo de caducidad sin que el error que provocó su anotación no haya sido saneado, por cuanto implicaría violentar, a sabiendas de una inexactitud, la seguridad jurídica que debe dimanar de sus asientos y por ende, dejar desprotegidos a terceros que se basan en la publicidad registral para tomar decisiones económicas sobre un inmueble o un derecho inscrito.

⁵⁴ Francisco de Paula, Blasco Gascó. *Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral Inmobiliario* (Valencia, España: Tirant lo Blanch, 2019), 138.

⁵⁵ Luis Diez-Picazo. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, 490.

En la práctica, los concedores del derecho han intentado aplicar las figuras de la prescripción y la caducidad. En la prescripción encontramos un hecho: la inercia del sujeto activo de una relación jurídica, sumada al transcurrir de un plazo determinado, provoca una carga axiológica negativa para el derecho. Al hablar de esa inercia lo hacemos del sujeto actor en un proceso. El derecho da una respuesta de certeza ante la incerteza que puede provocar el transcurrir de un plazo determinado bajo la inercia de quien actúa procesalmente en contra de otro. No toda situación jurídica o medida cautelar es prescriptible a pesar de la inercia del titular. En el caso de las medidas cautelares administrativas producto de expedientes administrativos, no encontramos los elementos de actor, inercia o transcurso del tiempo, visto de manera negativa por el derecho y, por lo tanto, no están sujetas a excepciones de prescripción negativa. La anotación cautelar no genera en sí la incerteza que requiere la prescripción; todo lo contrario, supone una noticia con el fin de provocar un aviso, una advertencia, de que la información registral no es la que debería ser y, por ello, la existencia de la medida cautelar debe serlo hasta que sea corregida la información registral, pues está en juego la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos registrales. Por otra parte, la caducidad es conocida como el resultado de una valoración jurídica que se puede atribuir a una determinada situación de hecho. Cuando se encuentra ante una hipótesis de caducidad, tendremos como supuesto un lapso de tiempo, un término específico para cumplir con determinado acto y, de no realizarse, el derecho se pierde. Se produce un efecto extintivo si el acto no se cumple dentro de ese término específico. Tratándose de medidas cautelares administrativas en instancia registral, los operadores del derecho han procurado demostrar caducidad de esas anotaciones. Considerar ese hecho sería eliminar una anotación que brinda noticia de un error, y sería como determinar que los procedimientos registrales brindan un espacio de tiempo definido para que se arregle una situación, sino la posibilidad caducaría. Las medidas cautelares administrativas no están sujetas a plazo de prescripción ni a términos de caducidad, pues su anotación no versa sobre el derecho de accionar ni sobre el término para corregir una situación. El tema central, en el nivel registral como dijimos, es la certeza, la seguridad jurídica, la publicidad correcta de los asientos. En el tanto no se den estas circunstancias, la medida cautelar comunica, a cualquier sujeto de derecho, acerca de inconsistencias presentes en un determinado asiento, que no se han logrado corregir. (Madrigal Quesada 2018, 31)⁵⁶

El saneamiento de una inexactitud puede provenir de las partes interesadas y legitimadas, quienes deberán acudir a un Notario Público para solicitar el movimiento registral correctivo y también puede provenir de una orden judicial, una

⁵⁶ Alejandro Madrigal Quesada, *“Las anotaciones cautelares como respuesta a inconsistencias de carácter registral o extraregistral en el Registro Inmobiliario”* Revista Materia Registral (2018): 31.

vez corregida la inexactitud, el Registro Inmobiliario ordenará el levantamiento de la medida cautelar impuesta. En ese sentido, la temporalidad de las medidas cautelares registrales lo será, dependiendo del tiempo que se transcurra en sanear la inexactitud.

5.2 Nota de Advertencia

Dentro del procedimiento de Gestión Administrativa se investiga la existencia tanto de inexactitudes de origen registral como aquellas que son producto del levantamiento catastral con el fin de ponerlas en conocimiento de los interesados, conforme con la publicidad registral. El asesor jurídico del Registro Inmobiliario, es el encargado de la tramitación del expediente, quien una vez corrobore la procedencia de la apertura del expediente y valore los elementos necesarios para cautelar los asientos, inscribirá en el asiento de que se trate, una Nota de Advertencia Administrativa. Esta medida cautelar se encuentra regulada en el RORI y tiene efectos de mera publicidad noticia, lo que implica que su anotación no impide la inscripción de posteriores documentos, puesto que su fin, es advertir la apertura de un expediente que investiga una eventual anomalía en el asiento cautelado.

Artículo 25.-De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁵⁷

Posterior a la apertura, el asesor o asesora encargada, brinda audiencia por el término de 15 días a partir del día siguiente a la notificación, a todos los interesados conforme con la publicidad registral y la resolución se remite a través de correo

⁵⁷ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

certificado por medio de Correos de Costa Rica al domicilio que consta en la publicidad registral, en caso de que no conste domicilio o que la resolución no haya podido realizarse en el domicilio indicado, el asesor o asesora, procederá a autorizar la publicación de un edicto en el Diario oficial La Gaceta con el fin de dar a conocer la existencia de las diligencias administrativas iniciadas y que dentro del término de 15 días a partir del día siguiente de la publicación, se apersonen al expediente para manifestar lo que consideran oportuno.

5.3 Inmovilización

Una vez cumplido el término otorgado para la audiencia a todos los interesados y no se haya logrado el saneamiento de la inexactitud de que se trate, el asesor o asesora, dictará la resolución final de fondo que será firmada por él o ella o por cualquiera de los Subdirectores del Registro Inmobiliario, y en la que se ordenará la inmovilización de los asientos involucrados. La inmovilización también se encuentra regulada dentro del RORI y a diferencia de la Nota de Advertencia Administrativa, tiene carácter de publicidad efecto, lo cual implica el congelamiento del inmueble es decir, que el Registro Inmobiliario no inscribirá ningún documento en el que se pretenda generar modificación o creación de nuevos derechos sobre el inmueble, únicamente se autorizará la inscripción de documentos que saneen la inexactitud o bien, de documentos en los que se solicite la cancelación de gravámenes impuestos sobre el inmueble como lo sería el caso de la cancelación de una hipoteca en un expediente en el que se investiga un traslape total de fincas.

...se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y

proceda el levantamiento de la inmovilización practicada. (Palacios Montero 2003, 290)⁵⁸

5.4 Prevención

La nota de prevención es otra medida cautelar con efectos de mera publicidad noticia, y su finalidad es poner en conocimiento de la comunidad, la denuncia de un supuesto fraude cometido en el otorgamiento de una escritura pública que haya sido presentada o inscrita en el asiento registral correspondiente, esta medida se encuentra regulada en el RORI. Previo a la promulgación de la Ley 9602 “Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria” y su reglamento, la Subdirección Registral cautelaba con Nota de Prevención, en caso de ser procedente, tanto los casos en los que se demostrara a través del elemento objetivo aportado al expediente, tanto la falta de matriz de un testimonio como de los casos en que se demostrara la suplantación de identidad, sin embargo, en la actualidad, los casos que son tratados por el RORI son los casos de suplantación de identidad, la cual será analizada y demostrada en sede judicial, siendo la nota de Prevención un trámite instrumental de coadyuvancia con la autoridad judicial, no un procedimiento.

Artículo 32.-De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregstral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregstral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral.

Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

- a) (Derogado por el artículo 21 del Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, aprobado mediante decreto ejecutivo N° 41959 del 16 de julio del 2019)
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un

⁵⁸ Ingrid Palacios Montero y Fajardo Torres, Anabí, “Inmovilización Registral (Costa Rica)” Revista de Ciencias Jurídicas, no. 100 (enero-abril, 2003): 285-298.

testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;

c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.

El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁵⁹

5.5 Bloqueo Registral

Esta medida cautelar de publicidad efecto, se encuentra regulada en el Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, y su fin, al igual que la inmovilización, es impedir cualquier movimiento que se pretenda sobre el inmueble de que se trate por existir elementos objetivos suficientes que señalen la matricidad inexistente, las diferencias de fondo entre matriz y testimonio, o la mención en un testimonio, de un poder especial que no tiene matriz. El bloqueo aplica cuando no es posible cancelar el asiento de que se trate por existir un tercero registral protegido.

5.6 Aviso Catastral

El Aviso Catastral es una medida cautelar con efectos de publicidad noticia y su finalidad es dar a conocer la existencia de una inconsistencia entre la descripción física y jurídica de un inmueble, se cautela con dicha medida, siempre y cuando la inconsistencia no amerite su inmovilización. Dicha medida cautelar se encuentra regulada en las Directrices DRP-01-09 de fecha 19 de enero del 2009, DRP-06-09

⁵⁹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

de fecha 01 de diciembre del 2009, en la Circular RIM-005-2010 de fecha 18 de agosto del 2010 y en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.

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 de un 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 la 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 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. (Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica 2011)⁶⁰

El Aviso Catastral tiene consecuencias menos gravosas que los de la inmovilización, por cuanto su anotación no impide la inscripción de futuros documentos como los que produce la inmovilización, y en este sentido, para los casos en que no es estrictamente necesario, el TRA bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad ha emitido diversos votos en los cuales inclina su posición a la consignación de un Aviso Catastral en lugar de una Inmovilización, esto con el fin de evitar sustraer del tráfico jurídico los inmuebles involucrados en un proceso.

La medida cautelar administrativa de inmovilización, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia... Por su parte, el aviso catastral tiene efectos muy diferentes, en tanto ofrece una simple

⁶⁰ Registro Inmobiliario, "Directriz RIM-003-2011: 20 de octubre del 2011", consultado el 11 de junio, 2021, www.rnpdigital.com.

publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas. Se debe tener claro que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio. Publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico comercial del país y ello garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en armonía con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, n.º 3883. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2021)⁶¹

Términos Clave

Medidas cautelares administrativas-registrales.

Resumen

En esta lección se instruye al estudiante sobre la naturaleza jurídica de las medidas cautelares administrativas que impone el Registro Inmobiliario, los tipos de medidas, los efectos que provocan las mismas en la publicidad registral y su vigencia, la cual dependerá del tiempo en que se logre el saneamiento, creando en el estudiante el criterio necesario para que pueda discernir el tipo de medida cautelar para cada caso en particular.

Estudio del caso

- ❖ Indicaciones generales.

⁶¹ Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 0062-2021 del 05 de febrero del 2021, 11:31 horas, (expediente 2020-0521-TRA-RI).

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

A la oficina del Lic. Arturo López Fernández, se apersonó Rosaura Chinchilla Artavia, solicitando asesoría profesional, indica que se presentó ante el Registro Nacional a obtener una certificación de su finca, dándose cuenta de que lamentablemente la misma, ya no le pertenecía, ante tal situación, el Notario López Fernández solicitó una certificación del documento mediante el cual supuestamente doña Rosaura traspasó su propiedad, certificación que ambos analizaron y se percataron de que en la fecha en la que fue otorgada la escritura, la señora Chinchilla Artavia, estuvo fuera del país.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Conforme con lo aprendido en la presente lección, qué trámite registral debería recomendarle el Notario a la señora Chinchilla Artavia?
2. ¿Cuál medida cautelar solicitaría se ordene imponer sobre el inmueble y cuál es el alcance de esa medida, es decir, sería una medida de publicidad noticia o de publicidad efecto?

Lección 6. Procedimiento para el saneamiento de inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral.

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Reconocer las etapas de la Gestión Administrativa.

6.1 Procedimiento de Gestión Administrativa

El Reglamento del Registro Público establece la obligación para los registradores, que en caso de cometer un error que no pueda ser subsanado, presente un informe a la Dirección correspondiente con el fin de que se proceda a la apertura de un expediente de gestión administrativa. Tal y como se desprende del artículo 92 del Reglamento de anterior cita, la gestión administrativa procede cuando exista una anomalía en la publicidad registral, sea por error o por estar viciada de nulidad.

Artículo 92.- **Casos en que procede la gestión administrativa.** Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. 1998)⁶²

El Registro Inmobiliario estableció a través del RORI que, por medio de la Gestión Administrativa, se hará del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, cabe aclarar que la gestión puede iniciarse de oficio, a partir del informe del registrador o bien, a instancia de cualquier interesado que determine la existencia de una inexactitud.

⁶² Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto N° 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 22 de enero, 2020, SINALEVI.

6.2 Requisitos para solicitar apertura de una gestión administrativa

La gestión administrativa, como ya se indicó, puede iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, el cual, de conformidad con el artículo 23 del RORI, deberá demostrar su legitimación. El artículo 22 de este Reglamento, establece los requisitos que deben cumplirse a la hora de presentar la solicitud de gestión administrativa:

- Una relación clara de los hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate.
- Si se trata de un error registral, el interesado no deberá pagar el monto de 2,000 colones en derechos de Registro, si se trata de otro tipo de inexactitud, deberá aportados con el escrito inicial.
- El gestionante debe indicar un medio electrónico donde oír notificaciones, en la actualidad, se solicita la indicación de un correo electrónico, lo que no es óbice para que el interesado pueda indicar un fax. La dirección de domicilio sólo es utilizada para notificar la resolución de audiencia por cuanto se desconoce de algún medio electrónico para notificarle, esto en aplicación supletoria la Ley de Notificaciones del Poder Judicial, que establece en el artículo 11 que de no indicar en su escrito o prevenida al efecto, quedará notificada con el transcurso de 24 horas a partir del dictado de la resolución.
- En caso de representación de los legítimos interesados o afectados por la inexactitud, deben indicarse en el escrito inicial 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, en este último caso, en que el poder no se encuentre inscrito, se requiere presentar un poder especial administrativo de conformidad con los artículos 282 y 283 de la Ley 6227 que es Ley General de la Administración Pública en concordancia con el artículo 22 inciso c) del RORI.

Si la solicitud adolece de algún requisito, el asesor o asesora jurídica a cargo, procederá a la apertura del expediente y previo a cautelar el asiento registral o catastral, prevendrá al gestionante lo que corresponda para el cumplimiento de

dichos requisitos, otorgando un plazo prudencial que suele ser de 15 días a partir del día siguiente de la notificación, con la advertencia de que en caso de no cumplir lo prevenido, se procederá al archivo de su solicitud, no obstante lo anterior, cabe señalar que ante la inactividad del gestionante, el asesor o asesora procederá a analizar la solicitud planteada y en caso de que exista la posibilidad de estar frente a una inexactitud, deberá continuar de oficio las diligencias.

Artículo 24.-De la presentación de la gestión. El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si faltare algún requisito en el escrito, de los relacionados en el artículo 22 de este Reglamento, se le prevendrá al gestionante para que lo subsane en un plazo no mayor de 15 días. Si no cumpliere con lo exigido se rechazará la gestión y se archivará el expediente. Si existiendo una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, surge la inactividad procesal del gestionante; la Subdirección respectiva, deberá seguir con el conocimiento de la gestión de forma oficiosa. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁶³

6.3 Trámite de audiencia dentro de la gestión administrativa

El objetivo de la Advertencia Administrativa es investigar la existencia de una posible inexactitud en la publicidad registral con el fin de instar al saneamiento, por ende, una vez cumplidos los requisitos indicados en el punto anterior, se procede a dictar resolución en la que se ordena la cautela de los asientos y brindar audiencia a todos los interesados conforme con la publicidad registral, la notificación se dirigirá a los domicilios a través de Correos de Costa Rica; en caso de que la publicidad no arroje domicilio exacto o en definitiva, no se publicite ningún domicilio, se procederá a notificar mediante la publicación de un edicto en el Diario oficial La Gaceta, otorgándole a los interesados el mismo término que el indicado en la resolución de audiencia.

En la resolución de audiencia se otorga a las partes quince días hábiles a partir del día siguiente de la notificación para apersonarse al expediente. El apersonamiento

⁶³ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

deben hacerlo por escrito, indicando los argumentos que consideren oportunos en defensa de sus derechos e indicar un medio para atender futuras notificaciones, las resoluciones posteriores, le serán notificadas a ese medio y en caso de que no indique medio, o el medio indicado sea incorrecto, las resoluciones se darán por notificadas automáticamente en el plazo de veinticuatro horas de conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales.

ARTÍCULO 11.- Notificación automática. A la parte que, en su primer escrito o prevenida al efecto por el juez, no indique el medio conforme a esta Ley, las resoluciones posteriores le quedarán notificadas con el transcurso de veinticuatro horas de dictadas, incluidas las sentencias. Se producirá igual consecuencia cuando la notificación no se pueda efectuar por el medio señalado. En este caso, la resolución se tendrá por notificada con el comprobante de transmisión electrónica o la respectiva constancia, salvo que se demuestre que ello se debió a causas que no le sean imputables. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Notificaciones Judiciales 2008)⁶⁴

Una vez vencidas las audiencias, en caso de que no haya sido posible el saneamiento, el o la asesora o el Subdirector respectivo, procederá a dictar la resolución final de fondo en la que ordena la inmovilización de los asientos. Importante señalar que, en el proceso de gestión administrativa, no se invalidan asientos, no se cancelan anotaciones ni se declara un mejor derecho, por cuanto esa competencia está reservada a la esfera jurisdiccional, siendo esta la razón fundamental por la que la inmovilización se mantendrá hasta que las partes procuren su saneamiento o bien, una autoridad judicial ordene lo que corresponda, cualquier petitoria relacionada con los puntos indicados, no será de recibo.

En síntesis, el objetivo principal de la gestión administrativa será siempre el saneamiento de la inexactitud investigada, en caso de que esto no sea posible, lo que procederá es la inmovilización del bien que en su oportunidad se cauteló con advertencia administrativa.

⁶⁴ Poder Legislativo, “Ley 8687 Ley de Notificaciones Judiciales: 04 de diciembre del 2008”, consultado 08 de mayo, 2021, SINALEVI.

6.4 Saneamiento de inexactitudes registrales

La palabra saneamiento, se encuentra indicada a lo largo del RORI, sin embargo, es el artículo 36 el que señala una aproximación al concepto, haciendo referencia tanto a inexactitudes como a inconsistencias, estas últimas referidas a las que se determinan a partir del levantamiento del mapa catastral.

Artículo 36.-Proceso de saneamiento. Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Teniendo claridad del concepto de saneamiento, es necesario indicar que el mismo dependerá mucho de la gravedad del error o inexactitud de que se trate, así como de la voluntad de las partes para sanear, por ejemplo, cuando existe un traslape de planos, es de vital importancia que las partes involucradas logren llegar a un acuerdo, contratar a un profesional de la agrimensura que en el terreno logre determinar el origen de la inconsistencia y así, lograr plantear la solución a los involucrados, que en caso de estar de acuerdo, procederán a autorizarle al profesional la confección e inscripción del plano o de los planos que se requieran, posteriormente, ese plano deberá ser llevado al asiento o asientos registrales por medio de una escritura pública. Como se puede apreciar, en papel puede que resulte fácil la solución, sin embargo, mucho dependerá de la disposición de las partes, así como los recursos económicos con que cuenten para enfrentar los gastos que esto supone. En caso de que no sea posible el saneamiento en razón de conflicto de intereses, la medida cautelar se mantendrá en el tiempo e incluso, las partes podrían optar por acudir a la vía judicial para hacer valer sus posiciones por cuanto no es en sede administrativa donde se logre declarar un mejor derecho siendo competencia exclusiva del órgano jurisdiccional hacerlo.

Las siguientes imágenes ejemplifican la inconsistencia de traslape entre tres planos, la primera imagen corresponde a lo que el mapa catastral reflejaba y la segunda

imagen, corresponde al saneamiento de la inconsistencia que se logra a partir de la inscripción del plano ubicado al norte, eliminándose con ello el traslape.



Ilustración 1 traslape según mapa catastral

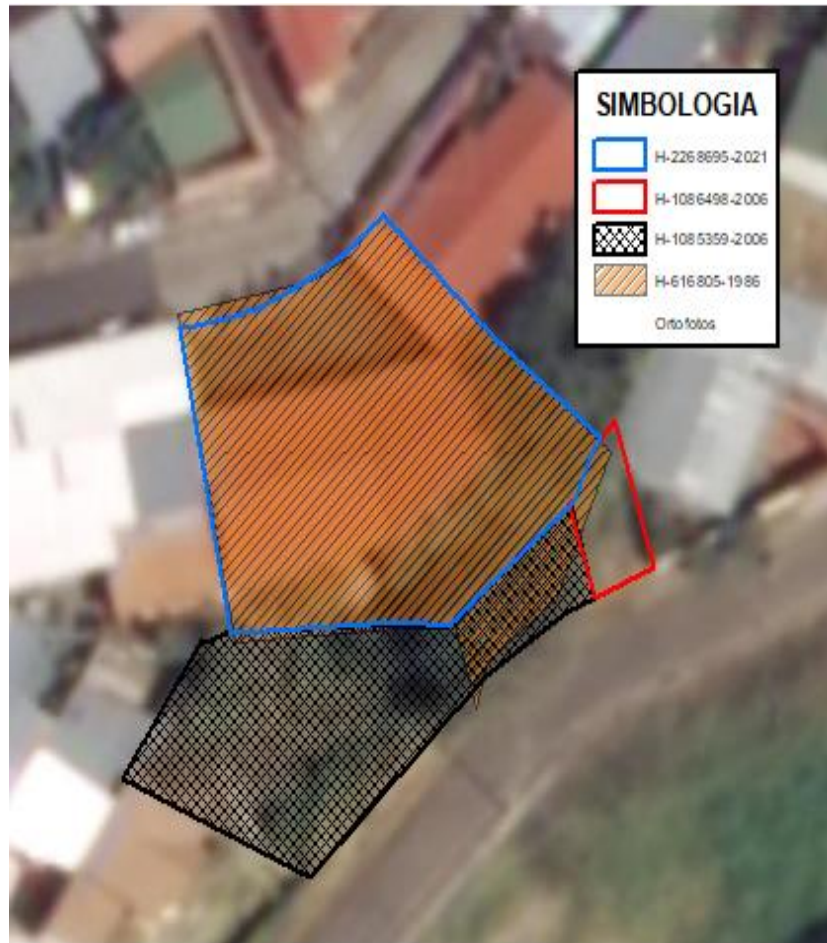


Ilustración 2 montaje de planos

6.5 Recurso administrativo en contra de la resolución final

La resolución final de fondo podrá ser apelada por la parte que se considera desfavorecida con el fallo, y deberá presentar el recurso a más tardar 5 días después del día siguiente de la notificación.

Artículo 19.-Interposición del recurso de apelación. Podrá interponer el recurso de apelación la parte a la que le haya sido desfavorable la resolución, cuando no esté firme. El recurso deberá interponerse ante el mismo Registro que dictó la resolución, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su notificación. Si está presentado en tiempo, la Dirección respectiva lo admitirá, y emplazará por tres días a las partes para ante el Tribunal, debiendo remitir el expediente y todos sus antecedentes dentro del plazo de los tres días siguientes a la firmeza de la resolución que admita el recurso. (Poder Ejecutivo de la

República de Costa Rica. Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo 2009)⁶⁵

De conformidad con el artículo 29 del RORI, este recurso de apelación será recibido por el Subdirector o asesor, quien valorará los requisitos formales para su admisión, en caso de cumplir con los requisitos, procederá a remitir el expediente al TRA, quien se encargará de valorar los alcances de la apelación y tendrá la potestad de anular en todo o parte lo actuado por el a quo o bien, confirmar todo lo resuelto por el Registro. La resolución que confirma lo actuado por el Registro de que se trate, agota la vía administrativa.

Términos Clave

Gestión Administrativa, Audiencia, Saneamiento.

Resumen

En la presente lección, se brinda al estudiante el conocimiento necesario sobre las etapas del procedimiento a seguir dentro de un expediente de Gestión Administrativa, haciendo un recuento de los requisitos para la recepción de una solicitud de Gestión Administrativa, la necesaria audiencia a todos los involucrados dentro del expediente, la posibilidad de saneamiento previo a que se resuelva por el fondo y el recurso de apelación al que tienen derecho los apersonados dentro del expediente, en caso de no estar de acuerdo con la resolución final.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

⁶⁵ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo: 30 de marzo del 2009”, consultado 08 de mayo, 2021, SINALEVI.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

La señora Alicia Zumbado Contreras le pide asesoría a usted, como Abogado y Notario Público para que le asesore y tramite un problema que presenta la finca de la cual es propietaria, problema que consiste en que su finca se encuentra doblemente inmatriculada; ella le indica que la otra finca realmente no existe, sino que la situación se debe a que su padre, Abundio Zumbado Rojas, por descuido, segregó dos veces el mismo lote en diferentes momentos, uno lo segregó y traspasó por donación a ella y el otro lo segregó en cabeza propia, quedado a nombre de su señor padre, hoy fallecido. Doña Alicia le indica que actualmente se encuentra abierto un sucesorio y que la albacea designada es la segunda esposa de don Abundio. Usted, bajo el conocimiento suficiente en la materia, procede a realizar los estudios pertinentes sobre ambas fincas, y corrobora que efectivamente, ambas propiedades son idénticas en naturaleza, medida, linderos y que la propiedad del señor Abundio Zumbado Rojas no ha tenido movimientos registrales desde su nacimiento, mientras que la finca de doña Alicia Zumbado Contreras, ha tenido varios movimientos, entre ellos una hipoteca ya levantada, una hipoteca en primer grado inscrita a nombre del Banco Nacional de Costa Rica y una anotación de hipoteca en segundo grado a nombre de la Asociación de Empleados de la Caja Costarricense de Seguro Social.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Conforme con lo aprendido en la presente lección, qué requisitos debe contener el escrito inicial en el que se solicite al Registro Inmobiliario la apertura de una gestión administrativa?
2. ¿Cuál sería la o las pretensiones específicas dentro del escrito?
3. ¿A quiénes debe dar audiencia el Registro Inmobiliario?
4. ¿Cuál considera usted que sería el saneamiento de la inexactitud en la publicidad registral?
5. ¿Qué sucedería si el representante de la sucesión del señor Abundio Zumbado Rojas, se niega a sanear la inexactitud en la publicidad registral?

Lección 7. Fraude extrarregistral

Objetivo de Aprendizaje

- ❖ Reconocer las etapas de la Prevención.

7.1 Procedimiento de Prevención

El procedimiento de prevención es de carácter instrumental ya que el procedimiento principal será el judicial en el que se logre dilucidar la verdad real de los hechos y el juez, bajo su competencia declare el mejor derecho. El expediente de prevención consta de básicamente dos etapas, la primera de ellas es la resolución de apertura en la que se valora el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 32, 33 y 34 del RORI, en caso de que dichos requisitos no se cumplan, el gestionante será prevenido para que cumpla en un término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación, una vez cumplido el plazo se cumple la segunda etapa en la que se procede al dictado de la resolución final de fondo en la que se autoriza mantener la medida por un período determinado, por lo general un año, en espera de la cautela jurisdiccional del asiento registral, en caso de que no ingrese la tutela jurisdiccional, se ordena modificar el trámite por gestión administrativa con todo el trámite que esta conlleva.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada y con el fin de dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado, que ante la incidencia de un presunto fraude extrarregistral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda. Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extrarregistral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa, contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extra-registrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles cuando: por medio de certificación se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz (inciso a), o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente (inciso c). O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b). La nota de prevención resulta de fundamental importancia, pues su trasfondo principal como medida cautelar administrativa es proteger el bien ante eventuales posibles movimientos espurios, realizados por terceros que no son de buena fe y que traten de impedir a su titular el dominio sobre el bien jurídico que corresponda. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2019)⁶⁶

Las denuncias sobre inexactitudes extrarregistrales presentadas ante el Registro Inmobiliario, atribuyen la comisión de un fraude en el otorgamiento de la escritura pública presentada para su inscripción, las causas son muy variadas, desde la más común que es la matricidad inexistente, demostrada a través de la certificación de los folios de protocolo donde supuestamente se encontraba asentada la escritura, hasta la suplantación de identidad del propietario registral, demostrada mediante una certificación emitida por la Dirección General de Migración y extranjería,

⁶⁶ Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: Voto 0082-2019 del 13 de febrero del 2019, 11:30 horas (expediente 2018-0256-TRA-RI DR).

haciendo constar que el propietario no se encontraba en el país en la fecha de otorgamiento.

El fraude inmobiliario registral plantea una versión del conflicto verus domino-adquirente u non domino. El esquema del fraude usualmente es el siguiente: Se presenta al Registro Público un documento falso que consigna el consentimiento del verus domino en un acto traslativo de dominio o en una hipoteca a favor de un estafador o de su testaferro. En otros casos, se modifica fraudulentamente la junta directiva de una sociedad o se inscribe un falso poder. A partir de la inscripción de un primer documento apócrifo, se crea una falsa apariencia, una falsa publicidad registral: El estafador o su testaferro (el non domino) figuran bien como aparentes propietarios del derecho real adquirido mediante falsedad, o bien como los representantes legítimos del verus domino. Acto seguido, el non domino contrata con un tercero de buena fe (el adquirente a non domino) la venta o la constitución de un préstamo hipotecario sobre bien, y se embolsa ilegítimamente el precio o el importe del préstamo. En tales casos -cuando el tercero no es un cómplice--, se plantea la confrontación civil entre el verus domino y el adquirente a non domino. (Torrealba 2007, 20)⁶⁷

Es de mérito recordar que la función del Notario es relevante en este tipo de inconsistencias y dentro de sus deberes preescriturarios, debe procurar el reconocimiento de todas las partes a través de la documentación que le es presentada. El Tribunal Notarial indicó en su oportunidad, que el principio de legalidad no sólo debe ser cumplido por el Registro sino también por el Notario, quien ejerce la función pública de manera privada.

El Principio de Legalidad que invoca el notario no sólo le atañe al Registro sino en primer término a él, como autor del documento sujeto a inscripción y quien realiza la delicada tarea de identificar a las partes en forma cuidadosa y sin lugar a dudas, de lo cual pende la validez del instrumento y el contrato ahí contenido, de manera tal que la solicitud de servicios que se le hizo al denunciado le imponía investigar el asiento registral y ahondar en la identificación, para lo cual bastaba una simple consulta a la Base de Datos del Registro Civil, para descartar cualquier homónimo, y así no incurrir en la falta de autorizar un ineficaz como el que confeccionó y del que expidió un testimonio falso, ya que si el señor (...) que publica el Registro como propietario adquiriendo la finca referida en 1914 no compareció a otorgar la escritura número 259, es nula esa matriz como también lo será el testimonio que expidió el denunciado y se presentó al Registro.- Ese

⁶⁷ Federico Torrealba, *“El Fraude Inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el derecho costarricense”* Revista de Ciencias Económicas, (2007): 20, consultado 03 de octubre, 2020, <https://app-vlex-com.ezproxy.sibdi.ucr.ac.cr/#WW/vid/61162960>.

incumplimiento del deber de identificación fue lo que lo llevó a incurrir de dichas faltas ya que puso a transmitir una finca inscrita en el Registro a una persona distinta a su verdadero propietario, es decir, que al amparo de esta omisión, se otorgó una escritura pública con apariencia de legalidad, que de no ser por los controles de legalidad que tiene el Registro se hubiera inscrito, de modo que tampoco es de recibo su agravio de que no hubo daño, ya que sí resultó afectada la fe pública de la cual es depositario el denunciado, así como la fe pública registral de la que se nutren los terceros que consultan el Registro, quienes se presumen terceros de buena fe al constituir derechos reales sustentados en la fe pública registral. (Tribunal Notarial de la República de Costa Rica. Proceso Disciplinario Notarial 2014)

⁶⁸

7.2 Requisitos para solicitar la nota de prevención

El RORI, establece en su artículo 34 los requisitos para poder solicitar la cautela de un asiento registral con nota de Prevención.

- Solicitud por escrito de la anotación de prevención de inexactitud extrarregistral, debidamente autenticada por notario.
- Los establecidos en los incisos a), b) y c) del artículo 22 para la gestión administrativa como lo son la relación clara de los hechos, indicación de medio para atender notificaciones y que en caso de representación, acredite el poder con el que actúa.
- Pago de dos mil colones en derechos de Registro respectivos, conforme a la Ley de Aranceles del Registro Nacional, Número 4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.
- Copia debidamente certificada de la denuncia penal previamente interpuesta a la solicitud.
- El elemento objetivo que sirva de prueba de la denuncia planteada conforme con en el artículo 32.

A diferencia de la gestión administrativa, no se brinda audiencia a los interesados por cuanto es un procedimiento instrumental, accesorio a un expediente judicial cuyo motivo de cautela ha sido la aparente comisión de un fraude en el otorgamiento de la escritura ingresada a la corriente registral y su principal objetivo, encender una

⁶⁸ Tribunal Notarial, Proceso Disciplinario Notarial: voto 263-14 del 05 de agosto del 2014, 10:30 horas (expediente 2-000195-0627-NO).

alarma en la publicidad registral que informe a terceros la presunta existencia de una irregularidad en el asiento registral, en espera de la respectiva cautela jurisdiccional del asiento y será esa autoridad, quien determine la procedencia o no, de la denuncia planteada por cuanto tiene a su disposición todos los elementos necesarios para determinar con certeza la existencia o no, de la comisión del delito. Al igual que sucede con la gestión administrativa, el trámite se continuará de oficio ante la inercia del gestionante.

Quando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional... La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2006)⁶⁹

7.3 Efectos de la nota de prevención

El objetivo de la nota de prevención es anunciar la existencia de una posible inexactitud de origen extrarregistral de carácter fraudulento no obstante su efecto es de mera publicidad noticia, por ende, no impedirá la inscripción de futuros documentos. El objetivo de la nota de prevención es coadyuvar con la autoridad judicial mientras se logra la anotación de la demanda penal correspondiente y es esta la razón por la cual, el Registro Inmobiliario solicita dentro

⁶⁹ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 376-06 del 27 de noviembre del 2006, 10:30 horas (expediente 2006-0207-TRA-BI).

de los requisitos, la interposición previa de la denuncia penal como una manera de respaldar la anotación de la anotación de la prevención.

Obsérvese como en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley, que permitan determinar una eventual falsedad documental. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2013)⁷⁰

7.4 Saneamiento de la inexactitud de origen extrarregistral

El saneamiento de este tipo de inexactitud será ordenado por un juez de la República por cuanto se trata de documentos espurios que provocan nulidad absoluta que no puede ser subsanada por la parte que resultó perjudicada. El juez será el encargado de valorar el caso y de revertir los efectos provocados en la publicidad a partir de un delito cometido en la esfera extraregstral.

Artículo 31.-**Del saneamiento de las inexactitudes extraregstrales.** Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, si la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregstral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 2009)⁷¹

⁷⁰ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 991-13 del 19 de setiembre del 2013, 10:00 horas (expediente 2012-1034-TRA-RI DR).

⁷¹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: 30 de setiembre del 2009”, consultado el 17 de enero, 2021, SINALEVI.

7.5 Recurso administrativo contra resolución final de prevención

Al igual que en la gestión administrativa, se otorga la posibilidad a los interesados de presentar un recurso de apelación en el término de 5 días a partir de su notificación, recurso que será valorado por el TRA, quien podrá anular en todo o en parte lo actuado por el a quo o procederá a ratificarlo.

Términos Clave

Fraude extraregstral, Prevención, Elemento Objetivo.

Resumen

En esta lección se instruye al estudiante sobre el trámite de Prevención establecido por el Registro Inmobiliario para aquellos casos en que el perjudicado denuncie la comisión de un fraude a través de una escritura pública con repercusiones en la publicidad registral. Se le instruye al estudiante sobre los requisitos que se deben cumplirse para que la gestión sea objeto de recepción y análisis por parte de la Dirección del Registro Inmobiliario, siendo la demanda penal y el elemento objetivo, básicos para la anotación de la medida cautelar sobre el inmueble sobre el cual sea cometido el delito.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.

- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

La familia Duarte Azofeifa contrata sus servicios como Notario Público para que les tramite la sucesión en sede notarial de su padre, el señor Rogelio Duarte Linares. Entre los bienes a incluir en el sucesorio se encontraban 10 fincas cuyo propietario registral fue el señor Duarte Linares. Bajo su experiencia, lo primero que decide hacer es obtener las certificaciones de todos los bienes, determinando que las 10 fincas indicadas por la familia Duarte Azofeifa, ya no pertenecían al señor Rogelio y realizando una investigación de cada una de las escrituras presentadas e inscritas en el Registro Inmobiliario, logra también determinar que las mismas fueron otorgadas en la misma fecha en la cual el señor Rogelio se encontraba internado en la Unidad de Cuidados Intensivos bajo un coma inducido. Ante este lamentable hallazgo, usted decide informar de manera inmediata a la familia Duarte Azofeifa y conecedor de que el planteamiento de una demanda penal no se refleja de manera inmediata en la publicidad registral a través de una anotación, usted les aconseja plantear la denuncia ante el Registro Inmobiliario, con el fin de que conste una nota de prevención en el asiento registral de las diez fincas.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Previo a presentar la denuncia ante el Registro Inmobiliario, considera usted que para lograr la cautela debe recabar cierta información que debe aportar junto con la respectiva denuncia?
2. ¿Quién o quiénes están legitimados para presentar la denuncia ante el Registro Nacional?

Lección 8. Cancelación de anotaciones y Nota de Bloqueo Registral

Objetivo de Aprendizaje

- ❖ Conocer los alcances de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria y su reglamento.

8.1 Fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria

De conformidad con los artículos 456 y 474 del Código Civil, corresponde únicamente a un Juez de la República declarar la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, no obstante, mediante la Ley 9602 “Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria” del 13 de agosto del 2018 y su reglamento, se le otorga al Registro Inmobiliario, a través del Director y Subdirector Registral, eso sí, sin detrimento de la tutela jurisdiccional, la posibilidad de cancelar un asiento provisional o de inscripción a partir del análisis de un elemento objetivo que demuestre que las manifestaciones hechas en una escritura presentada al Registro Inmobiliario, han sido otorgadas a través de documentación fraudulenta. El artículo 4 del Reglamento a la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria establece cuáles serán los asientos objeto de cancelación:

Artículo 4.- **Asientos objeto de cancelación.** Serán objeto de cancelación, de oficio o a petición de parte, los siguientes asientos irregulares:

- a) El asiento registral que se constituye, modifica o cancela por medio de la rogación de un testimonio notarial que contiene un acto inexistente dado que no consta en una escritura matriz (matricidad inexistente)
- b) El asiento registral que se constituye, modifica o cancela, por medio de la rogación de un testimonio notarial que contiene una inexactitud de fondo entre éste y su escritura matriz.
- c) El asiento registral que se constituye, modifica o cancela por medio de la rogación de un testimonio notarial basado en un poder especial que no consta en una escritura matriz. (Poder Ejecutivo de la República de Costa

Rica. Reglamento a la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 2019)⁷²

8.2 Debido proceso

Importante señalar, que la Ley 9602, establece la obligatoriedad de brindar un debido proceso, que contempla, al igual que en el procedimiento de Gestión Administrativa, audiencia a los interesados otorgándoles un término de 15 días, contados a partir del día siguiente de la notificación, para que puedan apersonarse al expediente. Vencidas las audiencias, se procederá al dictado de la resolución final en la que la Subdirección Registral autorice la cancelación del asiento correspondiente.

EL DEBIDO PROCESO constitucional no sólo es aquel que nos da las grandes líneas o principios a que debe estar sometido cualquier proceso jurisdiccional, o administrativo, sino que también contiene las prevenciones necesarias para evitar que la autoridad judicial o administrativa, con motivo de su trámite afecte o lesione los derechos fundamentales de los ciudadanos. Así el debido proceso puede ser concebido como un sistema o un medio, para garantizar la justicia y la equidad. Estos principios han llevado a esta Sala a mantener en sus sentencias que el principio del DEBIDO PROCESO contenido en los artículos 39 y 41 constitucionales rige tanto para los procedimientos jurisdiccionales como para los administrativos. (Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Recurso de Amparo 1990)⁷³

8.3 Tercero registral protegido

El artículo 455 del Código Civil determina que tercero es aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. En este sentido, será tercero protegido aquel que, con base en la publicidad registral, transa sobre un bien o un

⁷² Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto N° 41959-J Reglamento a la Ley de fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria: 16 de julio del 2019”, consultado el 22 de enero, 2021, SINALEVI.

⁷³ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Recurso de Amparo: voto 1714-90 del 23 de noviembre de 1990, 15:03 horas (expediente 90-001215-0007-CO). Consultado 31 de mayo, 2021, <https://vlex.co.cr/vid/-497144266>.

derecho inscrito sin que conste anomalía alguna, como lo sería la publicidad de una medida cautelar.

Para esos efectos, entendemos como tercero registral protegido aquel sujeto que constituye, modifica o adquiere un derecho real inscribible, atendido al contenido de la publicidad registral. Por tanto, deberá obtener su derecho del titular que aparece inscrito, basado y amparado en la buena fe, a título oneroso, y solicitar la protección de su derecho por medio de la presentación de un documento auténtico al Registro. En sentido contrario, no será un tercero registral protegido quien tiene conocimiento objetivo de alguna circunstancia que condiciona o perjudica su adquisición que... continúa con el negocio jurídico a pesar de la existencia de un elemento en la publicidad registral que le advierte de la existencia de una situación anómala. (Jiménez Antillón 2016)⁷⁴

Sin lugar a dudas, el fraude cometido en el otorgamiento de escrituras que son presentadas ante el Registro Inmobiliario, significa un flagelo en contra de la seguridad jurídica preventiva que debe garantizar el Registro Inmobiliario, se trata de hechos cometidos fuera de la esfera registral con consecuencias directas sobre la publicidad registral. La figura del tercero registral protegido toma especial importancia en la aplicación de la Ley 9602, que, como ya se indicó, otorga la potestad a la Dirección del Registro Inmobiliario y a su Subdirección Registral a cancelar un asiento temporal o definitivo siempre y cuando no exista un tercero registral protegido, en razón de lo cual, resulta un punto clave establecer su existencia pues, en caso de existir, el Registro Inmobiliario no puede cancelar el asiento inexacto, debiendo limitarse al bloqueo registral.

La cuestión a resolver es la concerniente a cómo se soluciona la situación si, existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoya en esa información. Hay un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho en base a ella. (A. A. Cornejo 1994, 230)⁷⁵

⁷⁴ Federico Jiménez Antillón, "Iniciativa de ley para combatir el fraude sobre inmuebles" *Revista Materia Registral* (2016), 5.

⁷⁵ Américo Atilio Cornejo. *Derecho Registral* (Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994), 102.

El debate de a quién debe protegerse ante una eventualidad como la que se ha venido mencionado, en la que, producto de un fraude se dispone de un derecho o de un bien, la discusión se ha establecido entre la Sala Primera y la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia. La Sala Primera protege al adquirente de buena fe, basando su criterio en que Costa Rica se rige por el Sistema del Nudo Consensu en el cual, la propiedad se transmite con relación a las partes con el sólo hecho de convenirlo entre ellas, independientemente de su inscripción ante el Registro, en razón de esto, sostiene esta Sala la protección del adquirente que se basó en la publicidad registral, sin desconocer la posibilidad que tiene el propietario que se vio despojado, de ejercer las acciones judiciales correspondientes.

Para compensar la situación del anterior adquirente en derechos reales se ha concebido, y específicamente en nuestro ordenamiento en función del artículo 480 del Código Civil, la figura de la adquisición a non domino. Esto significa que siguiendo Costa Rica el sistema de nudo consensu -en función del numeral citado- lo cardinal para adquirir un derecho real respecto de los contratantes, pero no de terceros, es la mediación del consentimiento, sin que sea necesaria la tradición ni la inscripción, como sí sucede en otros sistemas; tal es el caso español del título y modo, o el alemán de la inscripción registral. En este orden de ideas, con la adquisición non domino se protege al adquirente de buena fe cuyo derecho se origina en quien ostenta, en apariencia, el carácter de titular. Ello acontece cuando el enajenante aparece como titular en el Registro Público ... Pero como se indicó, esta adquisición tiene un sentido compensatorio pues siempre han de quedar a salvo las acciones personales que le corresponden al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso Ordinario 1991)⁷⁶

La Sala Tercera, por su parte, protege al adquirente que ha sido despojado o sorprendido con una acción fraudulenta en su contra, sostiene que la tutela del tercero de buena fe no puede prevalecer sobre el propietario que ha sido despojado o sorprendido, su criterio es que el bien o derecho debe ser devuelto al titular registral sin que esto implique que el tercero de buena fe no pueda ejercer las acciones civiles correspondientes en contra del supuesto titular.

⁷⁶ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Proceso Ordinario: voto 60-91 del 24 de abril de 1991, 15:00 horas (expediente 91-000060-0004-CI).

...la víctima de un despojo de sus bienes, hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro Público, tiene derecho a recuperar el bien que le ha sido, de esta manera, sustraído en forma fraudulenta, aun cuando haya terceros adquirentes de buena fe, que a su vez confiaron en la publicidad registral. Lo dicho no implica, en forma alguna, desconocer a los terceros de buena fe, la tutela y defensa de sus intereses, porque ellos conservan los mecanismos previstos en la legislación civil para reclamar, contra el vendedor, la garantía y, en todo caso, el pago de los daños y perjuicios, así como las restantes indemnizaciones que corresponda- pago de mejoras, por ejemplo-, según los principios que allí se establecen. A juicio de esta Sala, la tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido, en forma fraudulenta, subrepticia e indefensa, sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que le pertenecen y que, por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar... A juicio de esta Sala, la importancia de la publicidad registral y sus principios, no pueden prevalecer sobre el derecho de la primer víctima - el legítimo propietario, originalmente despojado en forma fraudulenta- de mantener la titularidad plena sobre sus bienes o en todo caso, el derecho a ser restituido en el goce de los mismos. (Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Recurso de casación 1998)⁷⁷

El Registro Inmobiliario por su parte, procederá a la cancelación de un asiento registral, siempre y cuando, determine que no existe, conforme con la publicidad registral, un tercero protegido, esto se logra a partir de la revisión de los asientos registrales involucrados a efectos de determinar si existe la anotación o inscripción posterior al acto cuestionado. El artículo 2 de la Ley 9602 Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria establece quién considerado tercero registral protegido.

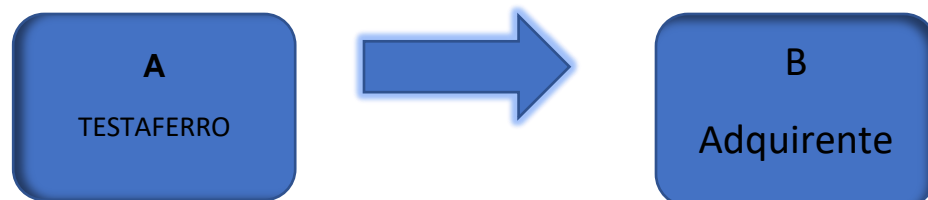
Artículo 2: ... o) Tercero registral protegido: es aquel que haya constituido, modificado o adquirido un derecho real inscribible, atendido al contenido de la publicidad registral, que hubiera contratado con quien se presume propietario -por aparecer en el Registro como titular inscrito-, a título oneroso, de buena fe y que haya solicitado la protección de tal derecho, por medio de la presentación formal al Registro, del documento auténtico que lo contenga, para su debida inscripción. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 2018)⁷⁸

⁷⁷ Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, Recurso de Casación: voto 346-98 del 03 de abril de 1998, 09:30 horas (expediente 97-001137-0006-PE).

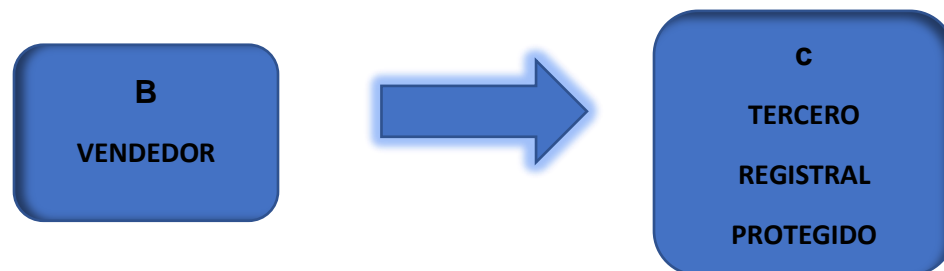
⁷⁸ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 9602 Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria: 13 de agosto del 2018", consultado 26 de enero, 2021, SINALEVI.

Con el fin de graficar el análisis que realiza el Registro Inmobiliario en torno al tercero registral protegido establecido en la Ley 9602, encontramos que, mediante un contrato precedente, un testafarro (aquel que se hace pasar por el titular del derecho o del bien de que se trate) transfiere a un tercero una finca, en esta hipótesis, no existe un tercero registral protegido porque se tienen como parte del contrato viciado de nulidad a ambos comparecientes en la escritura. Diferente es el caso en que posteriormente, mediante un contrato subsecuente, el adquirente en el anterior contrato (ahora propietario registral), vende a una tercera persona, al adquirente en este nuevo contrato se le considera como adquirente de buena fe, es decir que, se convierte en un tercero registral protegido puesto que sin tener conocimiento de la irregularidad anterior (por cuanto tampoco se encontraba el bien cautelado con ninguna medida), adquiere de manera onerosa de quien aparenta ser el titular al amparo de la publicidad registral y solicita la inscripción del documento.

CONTRATO PRECEDENTE



CONTRATO SUBSECUENTE



8.4 Cancelación de anotación provisional o definitiva

La cancelación de un asiento, sea provisional o definitivo, es potestad exclusiva de la Dirección del Registro Inmobiliario y en este sentido, no se requiere la presentación de una denuncia penal por parte del gestionante. Como ya ha sido indicado, la Dirección del Registro Inmobiliario, procederá a su cancelación si en primer término comprobó que no existiera un tercero registral protegido y en segundo término, que se haya dado el debido proceso, dando audiencia a todos los interesados conforme con la publicidad registral y una vez comprobada la matricidad inexistente, las diferencias de fondo entre la escritura matriz y el testimonio presentado o cuando en el otorgamiento se haya utilizado un poder carente de matriz.

8.5 Bloqueo registral

En caso de determinarse que no es procedente la cancelación del asiento de que se trate en virtud de existir el interés de un tercero registral protegido, la Subdirección Registral ordenará el bloqueo administrativo del bien. La nota de bloqueo registral, tiene los mismos efectos de la inmovilización, la cual implica el congelamiento de los asientos registrales relacionados y será levantada únicamente ante la orden de un juez, el cual también ordenará el saneamiento respectivo.

8.6 Recurso administrativo contra resolución de bloqueo registral

Al igual que en los procedimientos indicados en los puntos anteriores, contra la resolución final que cautele los asientos con bloqueo registral o que ordene la cancelación del respectivo asiento, cabe la interposición de un recurso de apelación dentro del quinto día a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

Términos Clave

Cancelación de anotaciones en sede administrativa, bloqueo administrativo, tercero registral protegido.

Resumen

En esta lección se explica al estudiante que la Ley 9602 “Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria” del 13 de agosto del 2018 y su reglamento le atribuyen la potestad al Registro Inmobiliario a través del Director y Subdirector Registral, para que en los casos en que se demuestre la matricidad inexistente, pueda de oficio cancelar la anotación del documento espurio; en caso de que se determine la existencia de un tercero registral protegido, procederá a bloquear el inmueble y en esta segunda opción, un juez será el competente de conocer del caso y autorizar el saneamiento correspondiente. Los casos en que exista la posibilidad de una suplantación de identidad quedarán relegados a lo establecido en el RORI, es decir, la intervención del Registro Inmobiliario será de coadyuvancia con la autoridad judicial, anotando una nota de prevención para que el juez encargado, sea quien ordene el saneamiento.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.

f) Solución de problemas.

❖ Caso.

Carlos Manuel Monge Segura y Enrique Sauter Vargas, acuden a la oficina de la Notaria Antonieta Brenes Sánchez para solicitarle sus servicios profesionales por cuanto señalan que mediante escritura pública presentada al Diario del Registro Nacional e inscrita en noviembre del año 2020, supuestamente compareció el señor Carlos Manuel Monge en condición de Apoderado Especial para vender la finca del señor Sauter Vargas; el señor Monge Segura señala categóricamente que él no compareció en ninguna escritura para vender en nombre del señor Sauter Vargas y ambos aseguran que nunca se le ha otorgado un poder especial para realizar dicho acto, para tal efecto, le presentan a la Notaria Brenes Sánchez, certificación emitida por el Archivo Notarial del folio de protocolo en el cual supuestamente se encontraba asentado el poder especial, determinándose que en el mismo, lo que consta es la compra-venta de un vehículo. La Notaria, diligentemente procedió a realizar el análisis histórico del inmueble, percatándose que en la escritura indicada compareció supuestamente el señor Carlos Manuel Monge Segura en condición de Apoderado Especial para la venta de la finca del señor Enrique Sauter Vargas a la señora Azucena Montes Briones y que mediante escritura posterior, inscrita en marzo del 2021, la señora Azucena Montes Briones vendió el inmueble a la sociedad Inversiones El Valle S.A.

❖ Preguntas para la discusión

¿En este caso, estaría facultado el Registro Inmobiliario para cancelar el traspaso realizado con el poder especial carente de matriz a la señora Azucena Montes Briones?

¿Cuál sería el trámite que le daría el Registro Inmobiliario a este caso?

Unidad Didáctica 3

Levantamiento del mapa catastral

Objetivo General de la Unidad

- ❖ Desarrollar las implicaciones en la publicidad registral a partir del Proyecto de levantamiento del mapa catastral y describir los elementos técnicos que giran en torno a las inexactitudes que surgen a partir de la declaratoria de zona catastral a todo el territorio nacional con el fin de que el estudiante obtenga las bases necesarias para el futuro estudio y asesoramiento a los interesados sobre los expedientes administrativos que se inician a partir de las inconsistencias surgidas del levantamiento catastral.

Lección 9. Conformación del mapa catastral

- ❖ Objetivo de Aprendizaje
- ❖ Distinguir los diferentes elementos de un plano catastrado.
- ❖ Enunciar las diferentes etapas de conformación de zona catastrada.
- ❖ Diferenciar los tipos de inconsistencias surgidas a partir de la declaratoria de zona catastrada y la medida cautelar impuesta.

9.1 Plano catastrado

El plano catastrado es el instrumento utilizado para representar gráfica e inequívocamente a un inmueble, es elaborado por profesionales en agrimensura que cuentan con fe pública en cuanto al derrotero, área y ubicación indicados en el plano. En razón de esa fe pública se presume que los datos incluidos en el plano gozan de veracidad.

“Artículo 12.- Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.” (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley para el ejercicio de la topografía y la agrimensura. 1968)⁷⁹

⁷⁹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 4924 Ley para el ejercicio de la topografía y la agrimensura: 19 de diciembre de 1968”, consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

Si bien es cierto, la fe pública del agrimensor, en comparación con la fe que ostenta el Notario Público en una escritura pública, es limitada, en razón de que se limita a algunos aspectos contenidos en el cuerpo del plano, no obstante lo anterior, constituyen prueba necesaria para que el registrador catastral los de por ciertos.

Tal y como la fe pública es inherente al instrumento notarial en el caso del notario público, para el agrimensor esta fe pública es inherente al plano de agrimensura, pero no la totalidad del cuerpo que compone el plano, sino en cuanto a los datos consignados en el cuerpo de un plano de agrimensura con relación al derrotero, área y ubicación. ¿Qué importancia práctica tiene esto? Es importante, en el cuanto esta investidura de fedatarios públicos les otorga a su vez eficacia probatoria...De esta forma, los trabajos de los topógrafos y agrimensores en labores de agrimensura, se ejecutan bajo el principio de la “fe pública” que significa la obligación para estos profesionales de apegarse al marco de legalidad y autenticidad. Aspectos ambos de gran trascendencia en el desempeño de sus tareas. Conllevan el estricto cumplimiento de las normas que rigen los asuntos a su cargo y su deber de comprobar en el sitio los datos que anotan en los planos que confeccionan. (Salazar Vallejos 2011, 22)⁸⁰

Es de vital importancia que todo Notario tenga conocimiento de las partes que conforman un plano catastrado, una correcta lectura del mismo, incidirá directamente en la asesoría adecuada, logrando el otorgamiento de escrituras que surtan los efectos jurídicos deseados por las partes. En el mapa catastral suelen publicitarse inconsistencias relacionadas con la incorrecta descripción de los linderos en el asiento registral, confundiéndose en la mayoría de los casos el “Este” y el “Oeste”, en otros casos que resultan más graves, se utiliza un plano para rectificar en aumento una medida, cuando el objetivo del mismo era la reunión de dos fincas, lo cual conlleva el traslape de ambas fincas por cuanto la que incluyó el plano en el asiento registral, tomó área de su finca vecina. En otras ocasiones se detecta la utilización de un plano para rectificar en disminución, cuando el objetivo del plano era la segregación de un lote.

⁸⁰ Didier Salazar Vallejos, “¿Y la fe pública del agrimensor?” *Revista Materia Registral* (2011), 22.

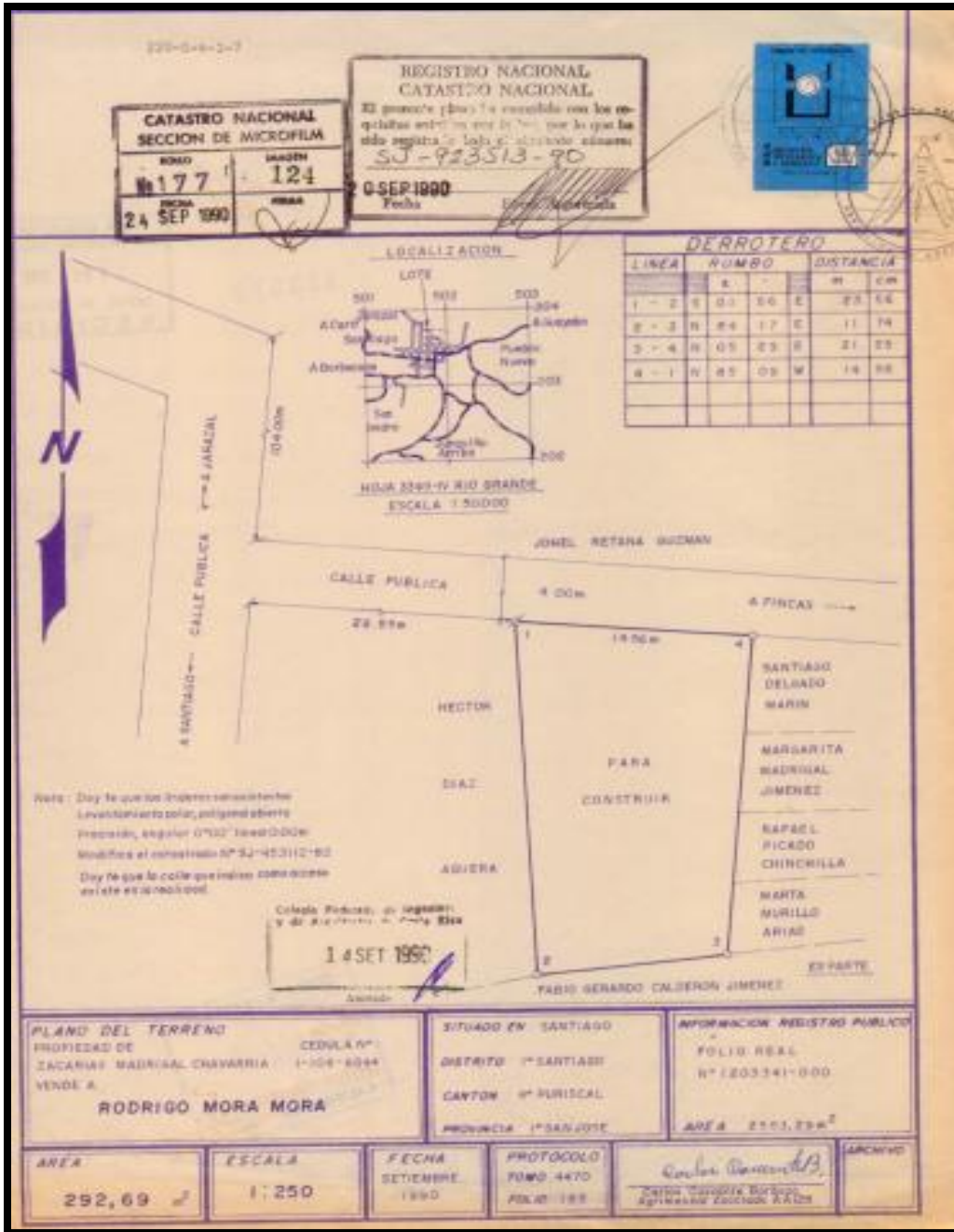


Ilustración 3 Plano catastrado

Las siguientes son las partes del plano catastrado:

- El Derrotero: De conformidad con el inciso d), del artículo 35 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional es el que indica el contorno del polígono, indicando los vértices que determinan cada línea recta, rumbos y acimutes.

El derrotero se ubica en el extremo superior derecho del plano, en la siguiente imagen podemos determinar por ejemplo, que la línea del polígono, trazada entre los vértices 1-2, mide 23.56 metros lineales, entre los vértices 2-3 la medida es de 11.74, entre los vértices 3-4, es de 21.25 y entre los vértices 4-1, es de 14.56.

LINEA			RUMBO		DISTANCIA	
1-2	S	04	58	E	23	56
2-3	N	84	17	E	11	74
3-4	N	05	29	E	21	25
4-1	N	87	09	W	14	56

Ilustración 4 Derrotero por distancia y azimut

No obstante lo anterior, el artículo citado también establece en su inciso c), lo siguiente:

c. Cuando se disponga de los insumos para la georeferenciación, deberán usarse, para efectos del derrotero, las coordenadas respectivas de cada uno de los vértices del polígono, siempre y cuando éstas sean referidas al sistema de coordenadas oficiales, calculadas con la información de enlace a la Red Nacional de Coordenadas y los datos del levantamiento del inmueble, para el cual se ha utilizado metodología topográfica convencional, indicándose la exactitud absoluta del enlace, la exactitud relativa del levantamiento topográfico convencional del inmueble y el tipo de proyección o transformación utilizado para pasar del levantamiento topográfico convencional al de enlace, incluyendo los errores obtenidos al proyectar o transformar. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional 2007)⁸¹

⁸¹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, "Decreto 34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional: 29 de noviembre del 2007", consultado el 23 de julio, 2021, SINALEVI.

Y el transitorio II de dicho cuerpo legal establece:

Transitorio II.-La exigencia de la georeferenciación se aplicará paulatinamente a criterio de la autoridad Registral competente. Mientras no se cuente con la información necesaria para realizar el enlace de los levantamientos de agrimensura de aplicación catastral a la Red Oficial de Coordenadas Nacionales, el área se obtendrá con los datos del levantamiento topográfico convencional del inmueble, reducidos al horizonte. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional 2007)⁸²

El siguiente, es un ejemplo de derrotero calculado con coordenadas CRTM05:

* DERROTERO *		
COORDENADAS NACIONALES CRTMOS		
VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
1	485320.00	1103590.70
2	485322.40	1103597.30
3	485351.60	1103584.20
4	485348.80	1103577.80

PUNTOS DE GEOREFERENCIAS		
AMARRE A PC		
VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
PC	485438.50	1103817.40
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
2-PC	27° 48' 40"	248.84

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CUBLUUQUI ESCALA 1:10000
COORDENADAS NACIONALES CRTMOS

Ilustración 4 Derrotero por coordenadas

- La localización es la que demuestra el lugar dónde se encuentra ubicado el terreno graficado dentro de una hoja cartográfica. El inciso d) del artículo 34 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional establece:

d. Localización: Cuando no sea posible la georeferenciación, el plano contendrá la localización del inmueble por medio de distancias de enlace con puntos determinados en los mapas de la región; puentes,

⁸² Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, "Decreto 34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional: 29 de noviembre del 2007", consultado el 23 de julio, 2021, SINALEVI.

intersecciones de caminos, canales o vías férreas, monumentos o edificios públicos, hitos del Instituto Geográfico Nacional. En cuanto a los inmuebles urbanos, la localización debe hacerse de forma precisa, por medio de distancias a la intersección de vías públicas o de líneas de propiedad, cordones de caño o puntos conocidos.

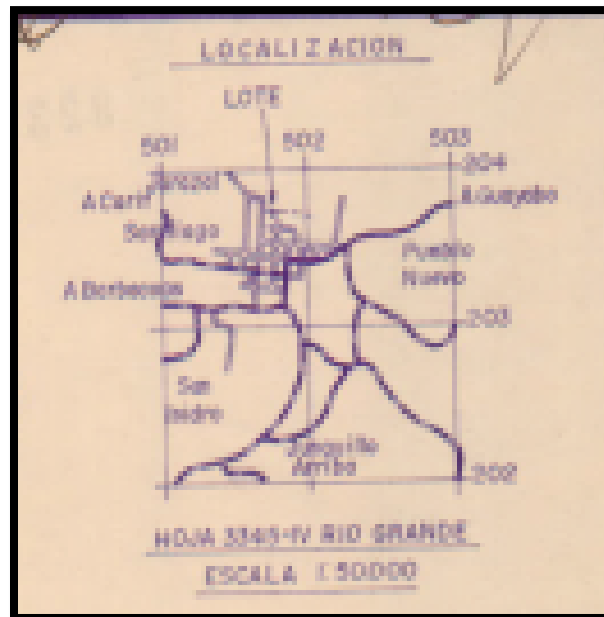


Ilustración 5 Localización

- La orientación del plano, indicando cuál es el Norte del terreno graficado



Ilustración 6 Orientación

- El polígono que representa la forma del inmueble.

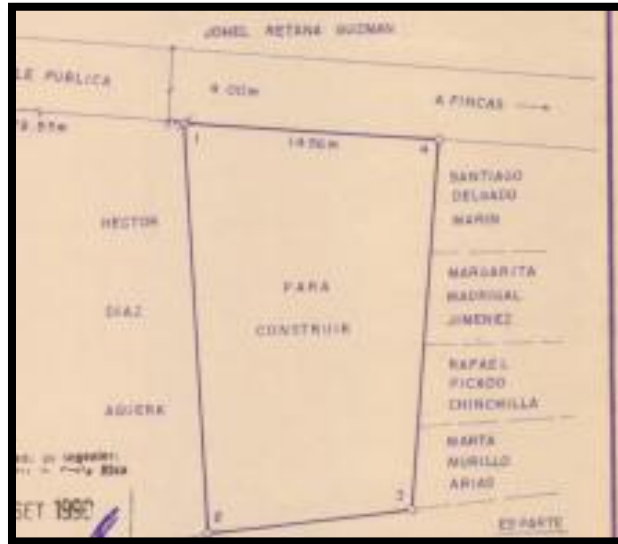


Ilustración 7 Polígono

- Los colindantes de las cuales es necesario que exista al menos una que de acceso a calle pública.

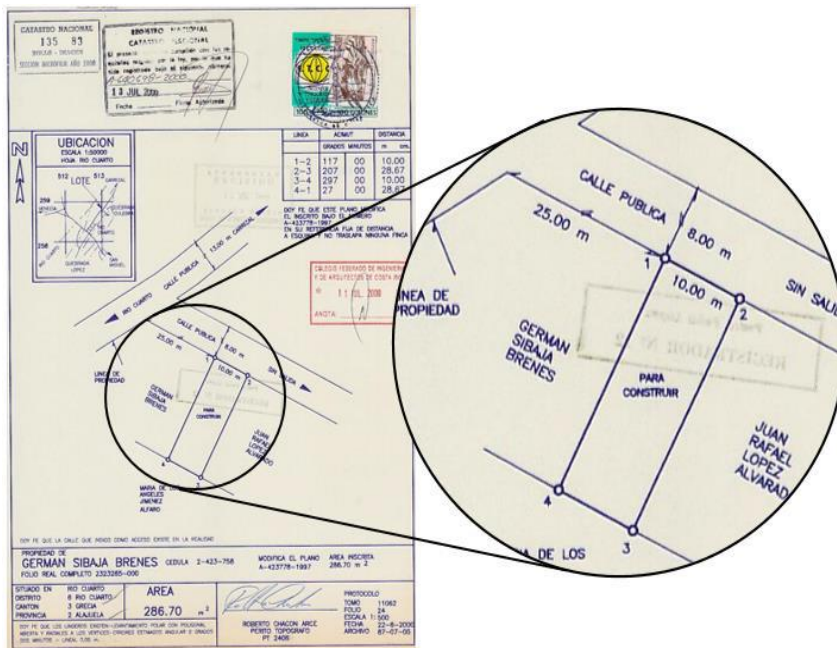


Ilustración 8 Linderos

- Notas que indican si modifican a algún plano y el objetivo del levantamiento, bien sea rectificar medida, segregar un lote, reunir fincas, entre otros.

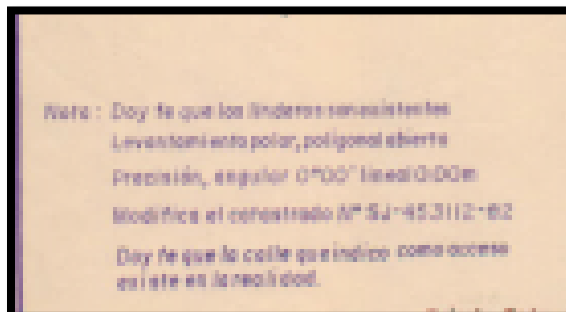


Ilustración 9 Notas en el cuerpo del plano

- Casillas inferiores en las que se describe los datos del inmueble en el asiento registral, el número de protocolo del agrimensor donde consta el levantamiento, el área del inmueble, la escala utilizada, la fecha del levantamiento y el nombre y firma del agrimensor.

PLANO DEL TERRENO		SITUADO EN SANTIAGO		INFORMACION REGISTRO PUBLICO	
PROPIEDAD DE	CEDULA N°	DISTRITO	FOLIO REAL		
ZACARIAS MADRIGAL CHAVARRIA	1-104-4044	1° SANTIAGO	N° 1203341-000		
VENDE A		CANTON	AREA		
RODRIGO MORA MORA		N° PURIFICAL	2111,29m ²		
		PROVINCIA			
		1° SAN JOSE			
AREA	ESCALA	FECHA	PROTODULO	ARCHIVO	
292,69 m ²	1:250	SEPTIEMBRE 1990	70MO. 4470 FOLIO 182	Cecilia Casanueva Cecilia Casanueva Agrimensor Licitud N° 1100	

Ilustración 10 Casillas de información

Cabe señalar que de conformidad con el artículo 301 del Código Civil, la mensura de un terreno no basta para probar la posesión de un terreno y conforme con el tercer párrafo del artículo 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, no constituye título traslativo de dominio y es por esta razón que para que surta efectos jurídicos, debe ser llevado a un asiento registral.

Estos efectos de la Publicidad Catastral, producidos por el plano de agrimensura inscrito en la División Catastral del Registro Inmobiliario, se

encuentran suspendidos hasta tanto el plano catastrado genere un movimiento en la Publicidad Registral, esto es, hasta que con él se origine un título de propiedad y éste sea inscrito en la División Registral del Registro Inmobiliario, en cuyo caso la inscripción de ese plano en el Catastro se torna de provisional en definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento de citas, y; según sea el caso, una vez transcurridos 1, 3 o 5 años a partir de su inscripción. Este término de provisionalidad del asiento de inscripción del plano catastrado ha sido establecido a efecto de que el interesado inscriba en forma definitiva su derecho de propiedad. No obstante, transcurrido el término correspondiente, "...quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente..." ... Aunado a ello la publicidad del asiento catastral se limita a la información relacionada con derroteros, área y ubicación de la parcela, dados los mencionados alcances de la fe pública del profesional de la agrimensura, así como a los efectos de la fe pública catastral concedidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que le impiden sea considerado por sí mismo, como prueba absoluta de lo que en él se consigna. Debe entenderse entonces que los efectos del asiento catastral ante terceros interesados, dependen o están supeditados a la posterior inscripción del bien inmueble, esto es, al asiento registral que él mismo origine, caso contrario una vez transcurrido su término de caducidad (que según el artículo 71 de Reglamento de citas es de 1, 3 o 5 años) pierde vigencia y quedará cancelado de pleno derecho. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2012)⁸³

La Ley del Catastro Nacional, hace exigible que, para todo movimiento sobre una finca, debe citarse un plano catastrado, esto con el fin de que exista una verdadera concordancia entre la información registral y catastral, respondiendo al Principio de Concordancia. A partir de la ley de cita, el Registro Inmobiliario dictó diversas circulares en torno a la obligación de dar fe de la existencia de un plano catastrado para realizar ciertos movimientos en los asientos registrales, estableció además, los casos en que no se debía requerir, sin embargo es hasta la Circular BI-005-06 de fecha 28 de junio del 2006 que se incluyó en el marco de calificación de los registradores, realizar una revisión de la base de datos catastral con el fin de lograr una verdadera concordancia entre la información registral y catastral. Dicha circular establece cómo debe procederse en caso de que el plano ya esté incluido en el

⁸³ Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 808-12 del 03 de octubre del 2012, 14:15 horas (expediente 2011-1001-TRA-RI DC).

asiento registral, cómo debe procederse en caso de que no esté incluido y en el caso de que se encuentre incluido en dos asientos registrales.

Con el fin de unificar criterios de calificación registral, según lo establece el artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, se indican los siguientes procedimientos de acatamiento obligatorio para la exigencia de plano catastrado. 1. Si el plano está incluido en el inmueble no se requiere que se indique en el documento, pero es necesario que el plano se ajuste a la situación, antecedentes y medida (excepto que existan segregaciones posteriores), debiendo verificarse lo siguiente: a) Que el plano exista inscrito en la base de datos del Catastro Nacional. b) Que el plano corresponda al inmueble (por ej. el antecedente del plano puede corresponder a la finca madre o a la finca abuela). Con el fin de verificar que el plano corresponda al inmueble, el Registrador deberá hacer el estudio histórico para determinar la relación. Si en la base de datos del Catastro Nacional no consta el antecedente del plano, debe verificarse si el inmueble se inscribió por ejemplo mediante información posesoria, titulación de vivienda campesina, o si proviene de inmuebles propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, en cuyo caso estaría correcto que no exista antecedente al consultarse el plano. 2. Si el plano no consta en el inmueble y se va a incluir, debe ajustarse en un todo (medida, situación, antecedente). Con las fincas filiales se procederá de la siguiente manera: a) Si se trata de fincas filiales que no son lotes para construir, se debe verificar que el plano corresponda a la finca sin atención a su medida. b) Tratándose de fincas filiales cuya naturaleza indique “terreno para construir”, si debe existir coincidencia en la medida. c) Cuando se solicite la modificación de medida de una finca filial, se debe cumplir con los requisitos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento (véase el art. 77 del Reglamento). 3. Si el plano está incluido en dos inmuebles se debe determinar lo siguiente: a) Si la descripción de los inmuebles es idéntica, se anota el defecto y se envía nota a la Dirección. b) Si la descripción es diferente y se determina que el plano corresponde al inmueble con que se está trabajando, por ej. se ajusta a la medida, N° de lote, antecedente, se le da trámite al documento. c) Si la descripción del inmueble no corresponde al plano catastrado, se anota el defecto al documento. d) Si se trata de inmuebles inscritos con un mismo plano catastrado, de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Informaciones Posesorias, no deberá anotarse defecto alguno y se procederá con la inscripción del documento de ser procedente. (Registro Nacional de la República de Costa 2006)⁸⁴

⁸⁴ Registro Inmobiliario, “Circular 005-2006: 28 de junio del 2006”, consultado el 20 de mayo, 2021, www.rnpdigital.com.

9.2 Certificado Catastral

El certificado catastral es un documento que el Registro Inmobiliario pone a disposición del público, cuenta con información jurídica y gráfica de los predios que conforman las zonas catastradas, así como la existencia de inconsistencias que presentan el inmueble en el mapa catastral, esto último es muy relevante por cuanto ni una certificación literal de la finca, ni una certificación del plano que publicita el inmueble, contienen la información que presenta el certificado catastral.

Artículo 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional 1981)⁸⁵

Ahora bien, no debe confundirse el plano catastral con el certificado catastral o inmobiliario por cuanto el plano constituye uno de los elementos utilizados para conformar el predio dentro del mapa catastral, mientras que el certificado catastral muestra la condición jurídica de la finca y la condición del predio en el mapa catastral.

El uso del Certificado Inmobiliario se estableció como un paso más en el objetivo de dotar a Costa Rica de un Mapa Catastral moderno y actualizado, que responda a las necesidades de un mercado inmobiliario seguro. En este sentido, es fundamental la participación del ingeniero topógrafo en la elaboración del plano como instrumento técnico para llevar a cabo dicha labor. La aplicación del nuevo instrumento está supeditada a las zonas debidamente catastradas de acuerdo al nuevo modelo de Mapa Catastral que se viene implementando. (Colegio de Ingenieros topógrafos de Costa Rica 2012)⁸⁶

⁸⁵ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 27 de enero, 2021, SINALEVI.

⁸⁶ Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, “Certificado Inmobiliario: nuevo documento para identificar propiedades”, *Revista Azimut* no. 19, (2012): 04, consultado 23 de junio, 2021, https://colegiotopografoscr.com/azimuth/revistas/2012/revista_AZIMUTH_19_Layout%201.pdf.

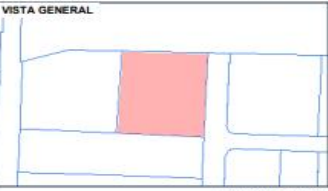

CERTIFICADO CATASTRAL		SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA: 25/06/2021 11:09 AM																			
VISTA GENERAL 		LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Coordenada X (m)</th> <th>Coordenada Y (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>483831.0301</td><td>1103790.1739</td></tr> <tr><td>483829.3440</td><td>1103751.3538</td></tr> <tr><td>483827.8474</td><td>1103719.2004</td></tr> <tr><td>483792.6175</td><td>1103721.0142</td></tr> <tr><td>483762.2563</td><td>1103722.5729</td></tr> <tr><td>483766.4901</td><td>1103791.7263</td></tr> <tr><td>483769.2362</td><td>1103791.1792</td></tr> <tr><td>483831.0301</td><td>1103790.1739</td></tr> </tbody> </table>		Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)	483831.0301	1103790.1739	483829.3440	1103751.3538	483827.8474	1103719.2004	483792.6175	1103721.0142	483762.2563	1103722.5729	483766.4901	1103791.7263	483769.2362	1103791.1792	483831.0301	1103790.1739
Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)																				
483831.0301	1103790.1739																				
483829.3440	1103751.3538																				
483827.8474	1103719.2004																				
483792.6175	1103721.0142																				
483762.2563	1103722.5729																				
483766.4901	1103791.7263																				
483769.2362	1103791.1792																				
483831.0301	1103790.1739																				
NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 40104019148800		CERTIFICADO CATASTRAL DATOS GENERALES INFORMATIVOS																			
UBICACIÓN: DISTRITO: 04 - ULLDA CANTÓN: 01 - HEREDIA PROVINCIA: 4 - HEREDIA		ABRE: Área Bajo Régimen Especial <input type="checkbox"/> No se ubica en ABRE																			
INFORMACIÓN DEL PREDIO: INCONSISTENCIAS: 3 ANOTACION: No MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: S ABRE: 0 AVISO CATASTRAL: No		INCONSISTENCIAS 3 Finca sin un plano catastrado relacionado.																			
PROYECCIÓN CRTM05 		MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN <input type="checkbox"/> No tiene.																			
FINCA A CERTIFICAR #011458-00		CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL * Primer carácter de Número de Finca V Predio de Vías H Predio de Hidrografía P Predio conformado por consecutivo predial N Predio del Estado																			
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 9064.81 m ²		IDENTIFICADOR PREDIAL 40104019148800																			
CERTIFICADOR(A) Gustavo Adolfo Fumbrillar Quintero		PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE VEDY. ESTA CERTIFICACIÓN ES VÁLIDA SI NO ESTE PREDIO Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y FIRMAS CONFECCIONADOS EN LA RESOLUCIÓN RESPECTIVA.																			

Ilustración 11 Certificado Catastral

9.3 Mapa catastral

Según lo define el RORI, el mapa catastral es una representación gráfica que muestra la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles. Así la cosas, el mapa catastral se encuentra conformado de mayor a menor dimensión, por distritos, bloques y predios, reflejando los estados parcelarios existentes, para finalmente culminar con la declaratoria de una zona catastrada.

La conformación del mapa catastral corresponde a la Subdirección Catastral, la cual cuenta con diferentes subprocesos encargados de la conformación y mantenimiento del mismo. La conformación constituye una ardua tarea que consiste en confrontar la información jurídica de cada inmueble, incluyendo la definición de procesos técnicos de levantamiento catastral con la utilización de la ortofoto de aplicación catastral, la recopilación y análisis de antecedentes catastrales y registrales, elaboración de los expedientes prediales, delimitamiento de cada inmueble en el campo y levantamiento de linderos. En síntesis y si se tratara de explicar con

palabras sencillas, podría decirse que el mapa catastral se asemeja a un rompecabezas que está constituido de piezas (predios) que deben de coincidir de manera armónica unas con otras, en caso de que las piezas no calcen, estaremos frente a inconsistencias en el estado parcelario del inmueble.

El proceso de levantamiento catastral consiste en todas aquellas labores técnicas y jurídicas necesarias para la conformación de un mapa catastral, cuyo propósito es fortalecer la seguridad jurídica. Es por esto, que El Estado, a través del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, invierte recursos en la conformación del mapa catastral, el cual se va generando por distrito. El fin es ir declarando zona catastrada cada uno de los distritos hasta obtener la totalidad del territorio nacional. (Brenes Hernández Agosto, 2019)⁸⁷

A modo de familiarizarse con conceptos catastrales muy técnicos, propios de la materia catastral pero que son de incumbencia para los notarios, se tomará como referencia la charla audiovisual ofrecida por el Ing. Jairo Solís Salazar, funcionario del Departamento Catastral-Técnico del Registro Nacional, y en la que se exponen conceptos técnicos del mapa catastral. (Solís Salazar 2020)⁸⁸

El mapa catastral se conforma a partir de insumos con los que cuenta el Registro Nacional, como lo son los que se proceden a enumerar:

1. Hojas Cartográficas: Indican en qué zona están ubicados los planos.
2. Mosaico Catastral: Conformado por planos, permite determinar traslapes.
3. Diseño de sitio: Corresponden a urbanizaciones, condominios, fincas del que otrora fuese el ITCO.
4. Mapas catastrales antiguos
5. Fotografías aéreas de diferentes épocas
6. Folios reales

⁸⁷ Maribel Brenes Hernández, "Avanza proceso de para declarar zona catastrada el cantón de Garabito (Costa Rica)" *Revista Materia Registral*, (2019): 45.

⁸⁸ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Programa de Capacitaciones Virtuales del Registro Nacional".

<https://www.facebook.com/1214371268723482/videos/345506230221961> (consultado: 22 de mayo del 2021).

7. Microfichas
8. Tomos de Propiedades
9. Escrituras
10. Ortofotos: Imágenes aéreas verificadas matemáticamente.
11. Shape de vías: Información suministradas por cada Gobierno Municipal.
12. Zonas ABRE: Información de regímenes especiales facilitada al Registro Nacional por diversas instituciones como los son Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI), Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica de Costa Rica (JAPDEVA), Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y el Instituto Geográfico Nacional (IGN)

El mapa catastral está compuesto por distritos, bloques y predios, siendo los bloques, los cuadrantes donde se encuentran ubicados los predios, y los predios, no son otra cosa que las fincas conformadas. A cada predio le es asignado un número de identificador predial, compuesto por 14 dígitos que corresponden a la provincia, cantón, distrito, número de finca (con 7 dígitos), luego un espacio asignado si es finca con número duplicado o si es filial o matriz.

Ejemplos de números de Identificadores prediales:

- **30305010894900**
- **4010400029240M**

Los predios cuentan con un expediente catastral el que contiene una conciliación final, reportes de mantenimiento, montaje de sobreposición, montaje de inconsistencias, informe registral y en algunos casos, foto del frente de la finca.

Ejemplo de sobreposición en el mapa catastral:

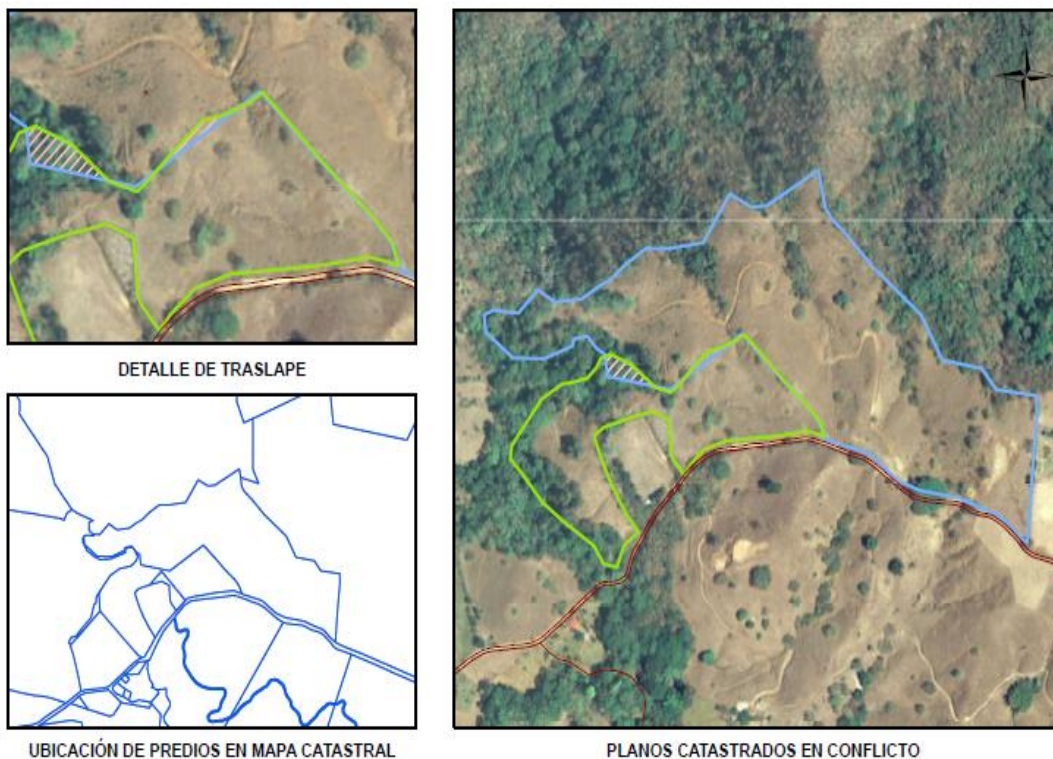


Ilustración 12 Montaje de planos

La conformación del mapa catastral cuenta con diferentes etapas que se proceden a indicar:

- **TRABAJO DE GABINETE:**

En esta etapa se realizan labores a través del Subproceso de Verificación Catastral de la Subdirección Catastral con la utilización de los insumos con que cuenta el Registro Nacional.

- ❖ Recopilación de antecedentes.
- ❖ Recopilación de información como planos, ortofotos, cartografía digital.
- ❖ Procesamiento de insumos. La información recopilada se digitaliza y se generan bases de datos para crear la capa de información catastral digital.

- ❖ Información básica y preliminar: Digitalización de la información de todos los planos de la zona y demás insumos, se realiza un mapa catastral preliminar.

- **VERIFICACIÓN DE CAMPO:**

En esta etapa los funcionarios encargados verifican y confrontan la información recopilada contra la realidad física y para tal efecto realizan visitas de campo en la que solicitan de los vecinos del distrito, información como escrituras y planos y en caso de que sea necesario, verifican linderos, esta visita la anuncian por medio de perifoneo, redes sociales, entre otros.

- **CONFORMACIÓN DEL MAPA:**

Una vez realizadas las anteriores etapas, se procede a la conformación del mapa catastral en el que se describe la condición de cada propiedad.

9.4 Etapas para la declaratoria de zona catastrada

Mediante Decreto Ejecutivo No. 30106-J de 06 de diciembre del 2001, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 19 del 28 de enero del 2002, se declaró zona catastral todo el territorio nacional. La Ley del Catastro Nacional define qué es una zona catastrada:

“Artículo 4º.- Zona catastral es aquella parte del territorio nacional, en el cual el levantamiento catastral está en proceso.” (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional 1981)⁸⁹

Una vez superadas las etapas de conformación, indicadas en el punto anterior, se procede a brindar audiencia mediante una exposición pública en el distrito de que se trate, y suelen realizarse en salones comunales, esto con el fin de que todos los interesados se apersonen para ser informados de la condición registral y catastral en que se encuentra su terreno, la convocatoria para la exposición pública es informada a través del Diario Oficial La Gaceta y en dos periódicos de circulación

⁸⁹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 27 de enero, 2021, SINALEVI.

nacional. Este es el momento procesal oportuno para oponerse a la información que arroja el mapa con respecto a un predio, toda vez que si el interesado está de acuerdo con la información brindada, firmará un acta de conformidad, caso contrario, se le otorgará un plazo de 15 días a partir del último día de la exposición pública del distrito, para que presente por escrito su inconformidad en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario, este escrito no requiere de mayor formalidad por cuanto no es necesario el patrocinio de un abogado o notario ni debe cancelar, como en otras solicitudes, ningún monto en derechos de Registro, sin embargo, si la propietaria de la finca es una sociedad, debe acompañar a su escrito, una personería jurídica que acredite su representación, si la firma es autenticada por un abogado o notario, debe de ser acompañada por los timbres legales correspondientes. El escrito será analizado por un asesor jurídico de la Dirección del Registro Inmobiliario, quien se encargará de valorar si la inconformidad fue presentada en tiempo, caso contrario, se le denegará la recepción de la misma. Si la inconformidad fue presentada en tiempo, dentro del mes siguiente a su recepción, dictará una resolución interlocutoria que será remitida al Subproceso Catastral encargado para que proceda a realizar el análisis de la inconformidad, una vez realizado el análisis, si el inconforme tuvo razón en sus alegatos, el encargado catastral corregirá la información del mapa, desapareciendo así la inconsistencia que publicitaba el predio, en caso de no llevar razón, la inconsistencia prevalecerá sobre el predio para posteriormente iniciar las diligencias mediante la apertura de un expediente de saneamiento o de gestión administrativa, según la inconsistencia de que se trate. En ambos supuestos, se procederá a notificarle al interesado la respuesta emitida por la Subdirección Catastral.

Artículo 20.- El propietario o poseedor inconforme, con alguno o algunos de los datos catastrales, puede reclamar por escrito ante el Director del Catastro Nacional, dentro de los quince días siguientes, contados a partir del último día de la exposición pública. El citado funcionario deberá dictar la resolución respectiva, dentro del mes siguiente a la fecha en que fue presentado el reclamo. Transcurridos los plazos enunciados en los párrafos anteriores, se publicará el decreto que declara la zona catastrada. Si el dueño de la parcela hace objeciones al plano general de la región, que el Catastro le presente, éste ordenará una nueva medida en el terreno, pero si la objeción resultare injustificada, los gastos correrán por cuenta del inconforme. Si se planteara juicio contencioso administrativo, también se declarará la zona catastrada, pero haciendo reserva de los puntos en

discusión. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional 1981)⁹⁰

Una vez transcurridos los términos indicados en el artículo anterior y resueltas las inconformidades presentadas por los propietarios, la Dirección del Registro Inmobiliario emitirá una resolución en la que declarará firmes los datos resultantes del levantamiento catastral hecho en el distrito correspondiente, posteriormente el Ministerio de Justicia y Paz, firmará un decreto ejecutivo declarando zona catastrada a ese distrito, decreto que empezará a regir a partir de su publicación en el Diario La Gaceta. Es importante señalar que una vez declarada zona catastrada, nacen consecuencias jurídicas y técnicas, la primera de ellas es que la información que publicita el mapa es exacta e inequívoca y cuestionable únicamente en la vía jurisdiccional, lo cual tiene relación directa con que la documentación en que se fundamentan los inmuebles, contiene la fe pública tanto de notarios como de topógrafos. La segunda consecuencia jurídica, es que la información oficial es la que plasma el mapa catastral y el tercer efecto es técnico y hace referencia a la precisión, exactitud y tolerancias que deben tener los levantamientos de planos de agrimensura en zona catastrada y que pretendan ser inscritos, debiendo ser georreferenciados a las coordenadas nacionales CRTM05 a efecto de poder ubicar en forma inequívoca, con precisión y exactitud. Ahora bien, es importante indicar que aún y cuando exista la declaratoria de una zona catastrada, el interesado, en cualquier momento, podría presentar pruebas técnicas que demuestren la inexistencia de la inconsistencia, dicha prueba será valorada por el personal a cargo de la Subdirección Catastral, en caso de que no lleve razón, la inconsistencia se mantendrá y cualquier objeción al respecto, deberá plantearla en sede judicial, como ya se indicó líneas arriba.

9.5 Inconsistencias que promueven actualmente la cautela administrativa

En primer término, es importante señalar que el mapa catastral se encuentra dividido en tres zonas, en donde la zona 1 corresponde a la zona catastrada, en la que la información se encuentra debidamente oficializada. Las zonas 2 y 3,

⁹⁰ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 27 de enero, 2021, SINALEVI.

corresponden a zonas que cuentan con información y que se encuentran en el trabajo de recopilar todos los elementos técnicos y jurídicos de conformación para posteriormente convertirse en zona catastrada. Dicho lo anterior, la zona 1 reflejará la información oficial de cada predio que la compone y en este sentido, existirán predios compatibles, lo que quiere decir que no presentan ninguna inconsistencia y por otro lado, predios incompatibles, cuyas inconsistencias las informará el Departamento Catastral-Técnico a la Dirección del Registro Inmobiliario para que sean valoradas por sus asesores jurídicos, quienes determinaran la apertura o no, de un expediente de saneamiento o de gestión administrativa (según la gravedad de la inconsistencia). A continuación, se brinda la descripción de las inconsistencias que pueden presentar los predios en el mapa catastral.

Inconsistencia 3 modificación 9

Esta inconsistencia informa que el plano que se encuentra publicitado en el asiento registral, no es coincidente con la realidad del inmueble, en muchos de los casos, el plano presenta errores de cierre o lineales que no permiten que sea un insumo adecuado para representar al inmueble. La medida cautelar que corresponde es Aviso Catastral.

Inconsistencia 5. Modificaciones de la 3 a la 6

Este tipo de inconsistencia no provoca la consignación de una medida cautelar. Las siguientes, son las variantes en que puede presentarse la inconsistencia 5.

Modificaciones que se cautelan:

- **Modificación 3:** Número de plano mal indicado en el asiento registral. En este caso, el asesor procederá a realizar el estudio histórico de la finca a efectos de determinar si el error es material del registrador o notarial. En caso de que sea de origen notarial, la modificación no procede, sin embargo, no se cautela el asiento por cuanto en el momento en que el propietario

requiera hacer una modificación en la finca, el registrador deberá consignar el defecto. Si es un error registral, se procederá a su corrección de oficio.

- **Modificación 4:** Se determinó la existencia de un plano que coincide en su totalidad con el predio pero que no consta en el asiento registral. Al igual que en la modificación anterior, el Registro Inmobiliario procederá de oficio siempre y cuando, el plano indicado se encuentra debidamente acreditado en la historia de la finca, caso contrario, tampoco se cautelará en virtud de que, en la actualidad, todo inmueble debe de publicitar un plano, razón por la cual, en algún momento el propietario deberá solicitar su inclusión.
- **Modificación 5:** Medida publicitada presenta un error, el Registro Inmobiliario modificará de oficio siempre y cuando sea procedente, si se trata de un error notarial, no lo corrige.
- **Modificación 6:** Linderos naturales (ejemplo: ríos, quebradas, calles), invertidos. Por lo general, se confunden los linderos “Este” y “Oeste”, razón por la cual, el Registro procede a su corrección. Cabe indicar que si se trata de otro tipo de lindero, no lo corrige de oficio.

Inconsistencia 6

Esta inconsistencia informa de la existencia de un traslape entre los planos de las fincas involucradas, si se trata de un traslape parcial, la medida cautelar es un Aviso Catastral, si se trata de un traslape total, se procede a la apertura de un expediente de Gestión Administrativa con la eventual consecuencia de inmovilizar los asientos involucrados en caso de no darse el saneamiento.

A continuación, se enlistan los códigos que les han sido asignados a este tipo de inconsistencia a efectos de poder diferenciar el tipo de traslape que publicita un predio en el mapa catastral:

Inconsistencia 6-A: Hace referencia a un traslape parcial de finca, en este caso se procede a la apertura de un expediente de Saneamiento y las fincas involucradas serán cauteladas con un Aviso Catastral. El saneamiento surgirá en la mayoría de los casos cuando los interesados logran precisar cuál es el plano que está traslapando y toman la decisión de confeccionar un nuevo plano que elimine el traslape, dicho plano, como ya se ha mencionado, deberá ser llevado al asiento registral correspondiente mediante escritura pública.



Ilustración 13 Traslape parcial

Inconsistencia 6-B: Hace referencia a una doble inmatriculación, es decir, existen dos fincas con el mismo plano, ubicadas en el mismo espacio físico. En este caso, se procede a la apertura de una gestión administrativa y serán cauteladas con Advertencia Administrativa y en caso de que el saneamiento de la inconsistencia no se logre, se procederá a la inmovilización de las fincas involucradas. El posible saneamiento se dará cuando los interesados soliciten, mediante escritura pública, el cierre de la finca que no existe en la materialidad.

En ocasiones, una misma está inmatriculada en el registro en dos folios distintos y a favor de titulares distintos. Existen incluso casos de inmatriculaciones triples y aun de inmatriculaciones múltiples de la misma finca... La progresiva coordinación entre registro y catastro, y la constante

preocupación por la validación de la realidad cartográfica de las fincas inscritas, es previsible que limite progresivamente los caracteres dramáticos del problema de la doble inmatriculación. (Álvarez Caperochipi 2012, 350)⁹¹

Se trata de una doble inmatriculación, lo cual implica que estamos en presencia de dos matrículas que hacen referencia al mismo inmueble, se trata de dos muebles idénticos, nacidos de la misma madre, con igual medida y linderos, aun y cuando hayan nacido en diferente tiempo, es decir, es el mismo inmueble que generó dos matrículas diferentes.

“doble inmatriculación para referir...el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno del otro...” (Díez-Picazo 1990, 304)⁹²

Inconsistencia 6-C: Hace referencia a una doble titulación, lo cual implica que son fincas que se encuentran en la misma ubicación pero que no son idénticas, estos casos suelen ser los más complejos en virtud de que los propietarios de las fincas involucradas aseguran que son los legítimos propietarios del terreno, lo cual implica que ninguno quiera renunciar a su derecho, este tipo de caso suele presentarse cuando una persona es dueña de un terreno que nació a la vida jurídica producto de una segregación de su finca madre y la otra persona es dueña de un terreno en virtud de haber promovido diligencias de información posesoria. Lo que procede es la apertura de una gestión administrativa y serán cauteladas con Advertencia Administrativa llegando incluso a inmovilizarse hasta que una autoridad jurisdiccional determine a cuál le corresponde el mejor derecho.

⁹¹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral* (Lima, Perú: Ediciones Legales, E.I.R.L 2012), 350.

⁹² Luis Díez-Picazo y Antonio Guillón, *Sistema de Derecho Civil, Volumen III*, (Madrid, España: Editorial Tecnos, 5ta. edición, 1990), 304.

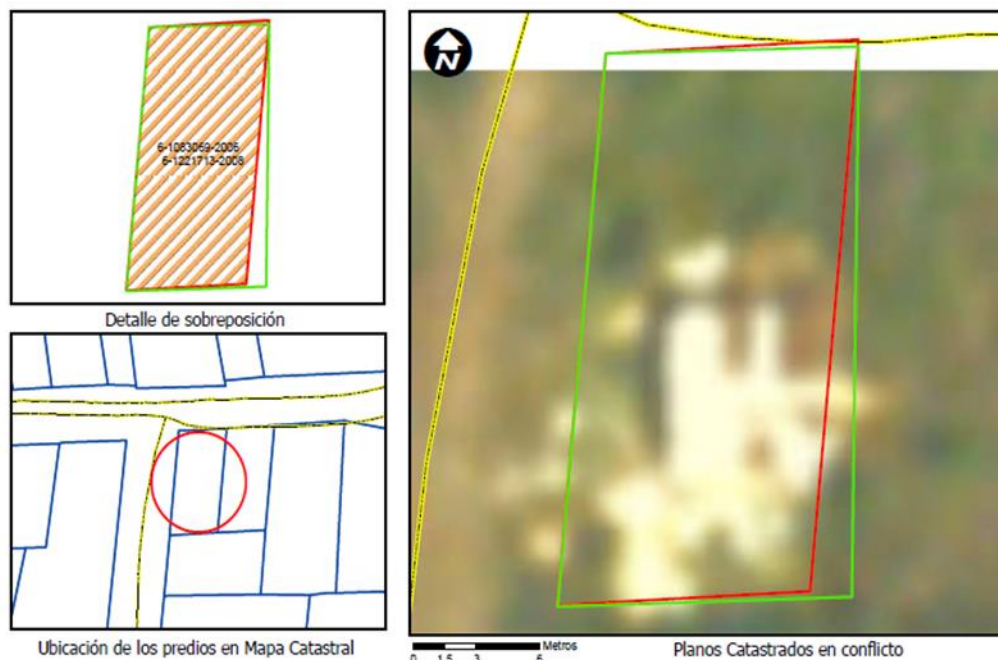


Ilustración 14 Doble titulación de fincas

Inconsistencia 6-D: Hace referencia a una duplicidad de plano, es decir, existen dos fincas que publicitan el mismo plano, pero con meridiana claridad se logra determinar a cuál de las dos corresponde, esto se logra a partir de la confrontación de área y linderos que publicitan el asiento registral y el asiento catastral. En estos casos, el Registro procede a la apertura de una gestión administrativa cautelando únicamente la finca que publicita incorrectamente el plano, su saneamiento se logrará, una vez el propietario de ese inmueble, solicite al Registro por medio de escritura pública el plano que efectivamente le corresponde, en caso de que no se logre el saneamiento, se procederá a su inmovilización.

Inconsistencia 6-E: Hace referencia a una sobreposición total de fincas que, aunque en la materialidad se encuentran individualizadas, es decir, son fincas que efectivamente existen, se traslapan en una gran porción de ellas. En estos casos, el Registro procede a la apertura de una gestión administrativa y cautela ambas fincas, su saneamiento se logrará, una vez los propietarios logren determinar el motivo del traslape, es decir, si es uno de los planos el que invade al otro o ambos planos se invaden entre sí, una vez establecido lo anterior podrían decidir si debe confeccionarse uno o ambos planos, en caso de que no sea viable, el Registro

procederá a la inmovilización de las fincas involucradas, en espera de que una autoridad jurisdiccional logre dirimir el conflicto o las partes logren acordar el saneamiento y solicitarlo mediante escritura pública.

Inconsistencia 7

Los Municipios son los encargados de informar al Catastro la existencia de vía públicas y por ende, este tipo de inconsistencias surgen cuando una calle atraviesa un predio o un predio se traslapa sobre una calle. El saneamiento de este tipo de inconsistencia se da cuando el Municipio remite un nuevo “shape de vías” con el que se demuestre que no existe tal sobreposición, este tipo de trámite lo debe realizar el interesado ante la Municipalidad respectiva. Es importante que el interesado solicite una constancia por parte de la Municipalidad en la que haga constar que no existe el traslape anteriormente informado y que lo aporte al expediente que dio origen a la cautela del inmueble, esto con el fin de que el asesor realice la consulta al Administrador del Mapa Catastral quien informará la condición actual del predio conforme con la nueva información emitida por el Municipio y así, proceder a levantar el Aviso Catastral en el asiento registral correspondiente.



Ilustración 15 Traslape con calle pública

Inconsistencia 9

Esta inconsistencia se refiere a que el inmueble tiene en la realidad una situación geográfica distinta a la que se encuentra publicitada, en este caso no se cautela, sino que el Registro Inmobiliario actúa de oficio y corrige la situación en el inmueble. En este caso, con vista en el mapa, el asesor jurídico encargado, procederá a emitir resolución de rectificación de la situación del inmueble para que sea ejecutada por el registrador asignado por reparto automático.

Inconsistencia 10

Esta inconsistencia se refiere a la ubicación en el mismo espacio físico de dos fincas o más, sin embargo, ninguna de ellos cuenta con plano catastrado que las individualice. En estos casos, se cautela con Aviso Catastral en virtud de que en el momento en que el propietario requiera realizar algún movimiento, deberá solicitar la inclusión de un plano en el asiento registral.

Las modificaciones van acompañadas por relaciones que van de la 0 a la 5, que a continuación, se procede a detallar de qué se trata cada una de ellas:

Relación 0: Cuando no se puede hacer comparación de la información porque hay información registral pero no catastral. Finca sin plano en el asiento registral ni en las bases de datos, no hay plano relacionado.

Relación 1: Relación ideal porque existe plena coincidencia entre datos registrales del inmueble y datos del plano, información que se conoce como espejo.

Relación 2: Fincas que presentan segregaciones y estas junto con el resto reservado de la finca madre, coinciden exactamente.

Relación 3: Fincas sin plano.

Relación 4: No tiene plano publicitado en el asiento registral, pero se encuentra uno que se relaciona por medio de resello. Debe coincidir en área y linderos.

Relación 5: Todos los casos que no encajan en las relaciones anteriores, por ejemplo, diferencias entre área de finca y plano, inexactitudes entre información catastral y registral, inexactitudes respecto a colindantes (accesos y/o elementos hidrográficos).

Términos Clave

Zona Catastral, zona Catastrada, mapa catastral.

Resumen

En esta lección se le instruye al estudiante sobre términos técnicos muy utilizados en tratándose del Proyecto de levantamiento del mapa catastral con el fin de brindarle el conocimiento necesario sobre el origen de las inconsistencias que provocan la cautela de los asientos registrales y su posible saneamiento.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.

- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

El señor Casimiro Abarca Rodríguez se apersonó a la exposición pública organizada por el Registro Inmobiliario en el Distrito Sardinal del Cantón Carrillo de la Provincia de Guanacaste, el funcionario le indicó a don Casimiro que su propiedad, presentaba un traslape sobre calle pública información con la que no estuvo de acuerdo, el funcionario le instruyó en la posibilidad que tenía de presentar su inconformidad con los datos brindados ante la Dirección del Registro Inmobiliario. A partir de lo anterior, don Casimiro buscó los servicios de un Abogado Notario que le brindara asesoría, por suerte, acudió a usted, experto en la materia y le solicitó su asesoría.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuántos días tiene don Casimiro para presentar la inconformidad con los datos brindados en la exposición pública?
2. ¿Cuál documento probatorio adjuntaría a su escrito para demostrar que la finca no presenta traslape con calle pública?
3. ¿En caso de que el señor Casimiro hubiese firmado el acta de conformidad o simplemente no se hubiese presentado a la exposición pública, una vez declarada zona catastrada el distrito Sardinal, cuál inconsistencia reflejaría el mapa catastral sobre el predio de su finca, con cuál medida cautelar se cautelaría y cómo podría sanearse la inconsistencia?

Unidad Didáctica 4

Procedimientos especiales del Registro Inmobiliario

Objetivo General de la Unidad

- ❖ Describir los diferentes partidos que conforman el Registro Inmobiliario, encargados del análisis e inscripción de contratos especiales con el fin de que el estudiante repase aspectos básicos de las figuras jurídicas relacionadas y logren discriminar los requisitos de inscripción establecidos por el Registro Inmobiliario.

Lección 10. Propiedad en Condominio

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Conceptuar la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio.
- ❖ Determinar aspectos básicos que deben tomarse en cuenta para la constitución de un condominio.
- ❖ Enunciar los requisitos establecidos para la inscripción de un condominio.

10.1 Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio

La propiedad en condominio surge a partir de la decisión del o de los propietarios o concesionarios de un inmueble, en someterlo al régimen de propiedad en condominio. De conformidad con el Reglamento a la Ley Reguladora (RLRPC) de la Propiedad Condominio (LRPC), consiste en un régimen especial de propiedad en el que convergen un derecho singular y exclusivo (ejercido por cada condómino en su propiedad filial o unidad privativa) y un derecho de copropiedad (ejercido sobre las áreas comunes). Existen diferentes tipos de condominio como los son anteproyecto de condominio, condominio de lotes, condominio en proceso de construcción, condominio totalmente construido, condohotel, condominio en la zona marítimo terrestre, condominio de condominios. En cuanto a la naturaleza, existen también varios tipos como los son habitacional, comercial, turístico, agrícola,

industrial, hotelero, estacionamiento, recreo, oficinas, servicios, pecuarios o cualquier propósito lícito.

Una propiedad inmueble, sometida a un régimen especial complejo, que contiene unidades privativas –como lo son lotes, viviendas, apartamentos o locales; susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública- que pueden pertenecer o pertenecen a propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad; y elementos comunes necesarios para su uso y disfrute sobre los cuales los propietarios tienen un derecho de copropiedad y que puede ser desarrollado en forma vertical, horizontal o mixta.

A efectos de someter una propiedad al régimen de propiedad en condominio, el proyecto debe graficar tanto las fincas filiales como las áreas comunes a través de planos constructivos que deben cumplir con los requisitos de ley. El proyecto es presentado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos quien tramitará los permisos de las instituciones correspondientes y posteriormente a la Municipalidad del lugar donde se ubica el inmueble. Una vez aprobados los planos, se realiza la escritura pública en la que se solicita la inscripción de la constitución del condominio, la escritura debe contener la expresa voluntad del propietario o de los propietarios de la finca común de someter el inmueble al régimen de propiedad en condominio con la descripción de dicho inmueble. Posteriormente indicar el tipo de desarrollo, es decir el objetivo o destino del condominio, indicar el nombre del condominio coincidente con el nombre indicado en los planos de conformidad con el inciso 2 del artículo 14 del Reglamento a la LRPC debe además describir completa la matriz indicando el valor total del condominio, describir todas las filiales incluyendo su valor y porcentaje del valor total dentro del condominio y también describir todas las áreas comunes, inclusión de un reglamento interno de condominio y administración, el nombramiento del administrador del condominio y reglas generales en cuanto a reunión, división o segregación de las fincas filiales, dicha escritura será presentada al Diario Único del Registro Público (de manera física o por VD), escritura que deberá cumplir con una serie de requisitos establecidos en la LRPC, su reglamento y lo establecido en la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4 (GCRI v.1.4).

ARTÍCULO 2.- Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.

b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.

c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.

d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.

f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 1999)⁹³

Una vez cumplidos los requisitos establecidos y superando el marco de calificación del registrador a quien corresponda su análisis, la finca original pasará a ser una finca matriz, la cual se subdividirá en tantas fincas filiales como se haya solicitado y sus correspondientes áreas comunes tal y como lo establece el inciso 26 del artículo 1 del RLRPC. En este punto, cabe señalar que una finca filial, dependiendo de sus dimensiones e idoneidad, conforme con los parámetros legales establecidos, puede también convertirse en un subcondominio, en el siguiente análisis realizado por Roberto Yglesias Mora, señala qué es lo que ocurre con esa filial que se ha convertido en matriz de un subcondominio.

⁹³ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: 28 de octubre de 1999”, consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

No obstante, la realidad material es que dicha filial/matriz dejó de existir como una unidad física y registral y quedó dividida en múltiples subunidades filiales, a las que se les ha de atribuir vida jurídica propia dentro de la dinámica del tráfico de bienes, así como a nivel registral. La filial/matriz dió a luz al subcondominio y quedó vacía de contenido real, quedando tan solo un mero receptáculo jurídico, que continuará como un bien abstracto y fantasmal ante el Condominio primario o superior. Se trataría de una nueva categoría de bien cuya clasificación habrá que hacer y al que podríamos caracterizar como inmaterial, o desmaterializado por la creación del subcondominio; acéfalo, en consideración a que su titular original creó un subcondominio cuyas unidades filiales fueron distribuidas a terceros, para luego desaparecer como titular, no siendo el caso de posicionar al subcondominio –ente sin personalidad jurídica- en esa función de titular; es además indisponible por doble partida, toda vez que no hay un interés real o patrimonial que justifique su comerciabilidad y, además, no sería posible separarlo del subcondominio, por ser esa filial el vínculo entre los condominios. (Yglesias Mora 2014, 24)⁹⁴

Existe una clara diferencia entre la propiedad común en la que su propietario goza de una casi total libertad de disposición y la propiedad en condominio en la cual se entremezclan la propiedad común (en cuanto a la filial) y la propiedad compartida en cuanto a las áreas comunes, esta última, sometida a limitaciones establecidas tanto por la LRPC como en el propio Reglamento interno de condóminos.

En una acción de inconstitucionalidad, la Sala Constitucional se pronuncia con respecto a las limitaciones que pesan sobre la propiedad en condominio, señalando que esas limitaciones se encuentran acordes con lo establecido en el artículo 45 de la Carta Magna.

Es claro entonces, que al derecho de propiedad que surge del régimen de propiedad horizontal no se le pueden aplicar los mismos criterios que se le aplican al derecho de propiedad ordinario, pues desde su origen está sometido a diversas limitaciones producto de la "comunidad" de que participa. Así, en esa institución coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos y servicios del edificio. Ambos derechos, aunque de distinto alcance y caracteres, están inseparablemente unidos. De esa dualidad de derechos surgen entonces, al menos, dos tipos de relaciones jurídicas: las derivadas de su condición de propietarios

⁹⁴ Roberto Yglesias Mora, "Organizaciones Condominales Complejas y algunas limitaciones de la LRPC" *Revista Judicial*, no. 112 (2014): 24, https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/images/DocsRevista/revistajudicial_112.pdf.

individuales y las que dimanen de ser copropietarios de elementos y servicios comunes. El derecho de propiedad singular y exclusivo que cada condómino tiene sobre su propiedad opera hacia lo interno y está integrado por los mismos atributos que el derecho de propiedad ordinario, sea de libre disposición y aprovechamiento, pero respetando las limitaciones que impone la ley –o el respectivo reglamento-, en cuanto a modificación de fachadas, destino general de la edificación, pagos de cuotas de mantenimiento, etc. Por ello es evidente que el derecho de propiedad que surge del sometimiento al régimen de propiedad horizontal tiene diferente naturaleza. Las limitaciones a algunos de los atributos derivados del derecho de propiedad están contenidas en una ley, tal y como lo exige el artículo 45 Constitucional; por otra parte, esas limitaciones, básicamente referidas a algunos aspectos del uso y disfrute del inmueble y de las áreas comunes, están acordes con esa naturaleza particular del régimen, y no lesionan el contenido del derecho de propiedad. (Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad 2002)⁹⁵

En otro orden de ideas, han existido cuestionamientos sobre la naturaleza jurídica de un condominio, por cuanto, aún sin ser persona jurídica, cuenta con la representación de un apoderado general y a su vez, cuenta con un nombre que no puede ser igual al de otro condominio ni de ninguna sociedad inscrita, y además, el Registro le otorga un número de cédula jurídica.

De lo anteriormente expuesto queda claro que el condominio es un inmueble sometido a un régimen de propiedad especial, y NO por esta situación puede equiparse a una persona jurídica susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones como tal; quedando expuesto que el condominio no es sociedad mercantil como cualquier otra sociedad inscrita en el Registro Mercantil de esta Institución, por el contrario el condominio es una FINCA MATRIZ producto de un inmueble que fue sometido en su oportunidad al régimen de propiedad en condominio...Para el asunto que nos compete debemos tener claro que una persona jurídica como tal, existe únicamente si fue producto de una ley que le otorgó tales facultades, es decir que una entidad solo si tiene sustento legal puede considerarse una persona jurídica con facultades suficientes para adquirir bienes y contraer obligaciones... (Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica. Subdirección Registral 2015)⁹⁶

⁹⁵ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Acción de inconstitucionalidad: voto 2336-02 del 06 de marzo del 2002, 15:23 horas (expediente 01-006570-0007-CO).

⁹⁶ Registro Inmobiliario, Subdirección Registral “*Calificación Registral: 2015-100-RE: 27 de noviembre del 2015*”.

10.2 Partido especial de propiedad en condominio

El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional, establece que el Registro Inmobiliario tendrá a su cargo, entre varias, la propiedad en condominio y para tal efecto cuenta con un Partido de Registradores especializados en esta materia los cuales se encuentran a cargo de una coordinación experta en la materia.

10.3 Requisitos generales para la recepción de la solicitud de inscripción

La constitución de un condominio requiere el cumplimiento de una serie de requisitos que se encuentran establecidos en el Reglamento a LRPC.

Procedimientos y documentos necesarios para someter un inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 14.-Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura pública, en la que se hará constar:

1. Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.
2. Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito: con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.
3. Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.
4. El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.
5. Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.
6. Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
7. El valor total del condominio, el valor de

cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio. 8. El Reglamento de Condominio y Administración respectivo. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 2005)⁹⁷

10.4 Reglamento interno del condominio y administración

El Reglamento interno de condominio constituye el conjunto de disposiciones preestablecidas que delinearán el marco de acción de los condóminos tanto en sus áreas privativas o fincas filiales como en las áreas comunes. Este reglamento, es complemento de la normativa establecida por la LRPC y su Reglamento, estableciendo derechos y obligaciones de los copropietarios quienes, al adquirir el bien deben de enterarse de lo que en él se dispone. Este reglamento debe estar incluido en la escritura constitutiva de condominio.

Artículo 40.-En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 2005)⁹⁸

Si tuviésemos que hacer una comparación, el reglamento interno de condominio y administración viene siendo un contrato de adhesión puesto que las reglas están previamente establecidas sin opción a modificarlas por quien decide optar por ese modo de vivienda, sin embargo, de conformidad con el artículo 34 de la LRPC,

⁹⁷ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto Ejecutivo 32303-MIVAH-MEIC-TUR Reglamento a la Ley 32303 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: 02 de marzo de 2005”, consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

⁹⁸ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto Ejecutivo 32303-MIVAH-MEIC-TUR Reglamento a la Ley 32303 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: 02 de marzo de 2005”, consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

siendo que el reglamento interno inicial fue establecido por el propietario de la finca matriz, la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de propietarios de las filiales podrá modificarse, modificación que deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario a través del Partido de Propiedad en Condominio.

Así percibido, el contrato de compraventa de una filial, no solo es un contrato normativo y traslativo de dominio, sino además vincula al adquirente a una comunidad de condóminos bajo un sistema detalladamente regulado mediante el reglamento condominal, lo que lleva a estimar, que el contrato de compraventa de la filial genera un efecto adicional y asociativo del adquirente a la comunidad, quien queda desde entonces incorporado a un complejo sistema multiparte o pluripersonal con numerosos derechos y obligaciones y cuyo aceptación la ley simplifica sustancialmente al darlo por aceptado, aún sin tener que indicarlo así en el título de adquisición de la filial (art. 40 infine LRPC). (Yglesias Mora 2014, 33)⁹⁹

Tal y como ya ha sido indicado, reglamento de condominio y administración, debe estar incorporado en la escritura de solicitud de sometimiento al régimen de propiedad en condominio de conformidad con el artículo 4 de la LRPC.

10.5 La administración de un condominio

La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio que resuelve los temas de interés común de conformidad con el inciso 8 del artículo 1 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, debe realizarse al menos una vez al año, sin embargo, puede realizarse varias veces al año, la ley establece que en una primera convocatoria se requieren 2/3 del valor total del Condominio y para una segunda convocatoria, cualquier número de propietarios presentes. De conformidad con el artículo 25 de la LRPC, la convocatoria la realizará el Administrador o 1/3 del valor del total condominio. Las competencias de la Asamblea de Condóminos están establecidas a lo largo de la Ley citada, sin embargo, el artículo 24 establece:

ARTÍCULO 24.- Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de

⁹⁹ Yglesias Mora, *Revista Judicial*, 33.

las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año. El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 1999)¹⁰⁰

En cuanto a los acuerdos que se tomen, la LRPC, establece acuerdos unánimes y de 2/3 partes del valor total del Condominio.

ARTÍCULO 27.- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:

- 1.- Modificar el destino general del condominio.
- 2.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
- 3.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- 4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

b) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:

- 1.- Variar el destino especial de una finca filial.
- 2.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
- 3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
- 4.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
- 5.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea.

c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 1999)¹⁰¹

¹⁰⁰ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: 28 de octubre de 1999", consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

¹⁰¹ Ibid.

El administrador de un condominio podrá ser persona física o jurídica ó incluso recaer, si existiera, en la Junta Administrativa del Condominio y tendrá las facultades de un apoderado general, establecidas en el artículo 1255 del Código de Civil y será nombrado por la Asamblea de Condóminos de conformidad con las estipulaciones del reglamento interno, no obstante, las facultades del mismo podrían ampliarse. Su nombramiento será inscrito en el Registro Inmobiliario por un plazo definido.

ARTÍCULO 29.- La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 1999)¹⁰²

En cuanto a la representación de un condominio para todos los efectos, siendo que las facultades de un administrador se encuentran limitadas a las de un poder general, la Asamblea General de Condóminos tiene la potestad de nombrar a un apoderado generalísimo que represente al Condominio o incluso, otorgarle poder generalísimo con ciertas limitaciones.

IIIº) Indica la recurrente que existe un desconocimiento de la materia registral, en el sentido de que el representante del condominio no es como una Asociación o como una Sociedad, por consiguiente no cuenta con un apoderado generalísimo. En el caso que nos ocupa, es posible que el Condominio actor carezca de un representante con facultades suficientes para interponer esta demanda declarativa, como se ha explicado en el considerando anterior, pero ello es así porque la Asamblea de Condóminos no se ha preocupado por facilitarle al condominio un representante adecuado. El artículo 24 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios establece que es competencia de la asamblea de condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esa asamblea es el órgano supremo, permanente y colectivo de la propiedad en condominio y por ello la misma asamblea puede proveer un representante suficiente al condominio, siguiendo lo que la ley establece, aunque el condominio no sea

¹⁰² Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "*Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: 28 de octubre de 1999*", consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

una asociación o una sociedad. (Tribunal Segundo Civil, Sección II de la República de Costa Rica. Proceso Ordinario Civil 2012)¹⁰³

En caso de que se requiera el nombramiento de un nuevo administrador, al igual que el administrador inicial, el cual fue incluido en la escritura constitutiva del condominio, la GCRI v.1.4, establece los requisitos que deben de cumplirse.

8. Nombramiento de administrador de condominio por vencimiento, renuncia o por revocatoria 1. En los nombramientos de administrador el notario deberá protocolizar el acta respectiva. El Registro tomará nota únicamente del acuerdo de nombramiento de administrador. 2. En dicha protocolización se dejará constancia de: a) El nombre del condominio y su respectiva cédula. b) La fecha y hora de celebración de la Asamblea. c) El número de finca matriz y su provincia. d) Período de nombramiento de administración, mismo que debe ser coincidente con el establecido en el Reglamento del Condominio, en los casos de nombramiento por vencimiento. e) En los casos que el nombramiento sea por renuncia o revocatoria, el período de nombramiento podrá ser por todo un nuevo plazo o por lo que resta del nombramiento actual si el mismo está vigente. f) Nombre del administrador nombrado con su respectivo documento de identificación. 3. El notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que: g) Que los acuerdos que autorizan el nombramiento se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). h) Que los acuerdos fueron aprobados por el quórum que exige la ley y se encuentran conformes al reglamento interno del condominio (art. 29 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). 4. En caso de existir fincas filiales, las cuales a su vez están sometidas al régimen de propiedad en condominio (subcondominio), y que estas ejerzan su voto, el notario hará constar igualmente lo indicado en el punto 3 anterior, así como lo indicado en el párrafo anterior para el caso del subcondominio. Dicho de otra forma, se trata de demostrar que el voto correspondiente a la filial que se convirtió en subcondominio, obtuvo la aprobación de la forma en que aquí se establece, para la votación en asamblea del condominio primario. 5. También podrá hacerse mediante escritura pública, en la cual comparece el administrador nombrado a solicitar la inscripción de su nombramiento, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo tomado en la asamblea respectiva. Deberá dicho testimonio incluir lo indicado en los puntos 2 al 4

¹⁰³ Tribunal Segundo, Sección II de la República de Costa Rica, Proceso Ordinario Civil: voto 00154-12 del 31 de mayo del 2012, 11:10 horas (expediente No. 10-000200-0181-CI).

inmediatos anteriores. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁰⁴

Términos Clave

Propiedad en condominio, reglamento interno de condóminos.

Resumen

En esta lección se ofrece al estudiante aspectos relevantes en torno a la propiedad en condominio, instruyéndole sobre la existencia de un Partido especial de registradores que analizan y tramitan los documentos en los que se solicita el sometimiento de una propiedad al régimen de propiedad en condominio y a su vez, los requisitos que deben de cumplirse para su debida inscripción.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.

¹⁰⁴ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

Mediante documento presentado al Diario, el cual consiste en protocolización del acta de Asamblea Extraordinaria de condóminos del Condominio Los Sauces, número seis, celebrada en segunda convocatoria con la asistencia del 75% de los condóminos en la que acordaron el nombramiento de un nuevo administrador por haberse vencido el plazo de nombramiento del anterior, acordando que dicho nombramiento sería por el término de 1 año. El Reglamento interno del Condominio Los Sauces, estableció en su artículo tres lo siguiente: “El administrador durará en su cargo dos años a menos que la Asamblea de Propietarios por mayoría relativa acuerde lo contrario, pero en todo caso deberá continuar con el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese cumplido el plazo fijado mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión del cargo y reciba los haberes por inventario”. El registrador a cargo del documento le señala como defecto: “Indicar expresamente período de nombramiento del administrador, fecha inicio y fecha de vencimiento según registro y constitución del condominio período correcto de nombramiento de administrador debe ser por periodo de dos años exactos”.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál es el quórum de ley para este tipo de acuerdos?
2. ¿Considera usted que el defecto está bien consignado?
3. ¿El administrador de un condominio sólo debe ser persona física?

Lección 11. Zona marítimo terrestre (Ley 6043)

Objetivo de Aprendizaje

- ❖ Determinar aspectos más relevantes de la Zona Marítimo Terrestre, establecidos en la Ley 6043 y su reglamento.
- ❖ Establecer aspectos relevantes del derecho de concesión y su inscripción en el Registro Nacional de Concesiones del Registro Inmobiliario.

11.1 Concepto de zona marítimo terrestre

La zona marítimo terrestre (ZMT), pertenece al Estado y por ende, de carácter demanial. Está conformada por una franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, de conformidad con lo que establece el artículo 9 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (LZMT).

Artículo 9º.- Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre 1977)¹⁰⁵

Los doscientos metros que conforman la ZMT, están divididos en dos secciones, la zona pública y zona restringida. Los primeros cincuenta metros corresponden a la zona pública, la delimitación de esta zona le corresponde al Instituto Geográfico

¹⁰⁵ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6043 Ley sobre la zona marítimo terrestre: 02 de marzo de 1977”, consultado 13 de julio, 2021, SINALEVI.

Nacional (IGN) y se determina a partir de la pleamar, es decir, al punto más alto de la marea, dicha delimitación se materializa con mojones.

Artículo 10.- La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PÚBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas. Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre 1977)¹⁰⁶

La siguiente ilustración, muestra un mojón en Playa Hermosa de Garabito, imagen obtenida a través de internet.¹⁰⁷



Ilustración 16 Mojón de zona marítimo terrestre

Es importante destacar que los esteros, manglares y rías, al ser parte del Patrimonio Natural del Estado (PNE), conforman también la zona pública de conformidad con el artículo 11 de la LZMT.

Artículo 11.- Zona pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y

¹⁰⁶ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6043 Ley sobre la zona marítimo terrestre: 02 de marzo de 1977”, consultado 13 de julio, 2021, SINALEVI.

¹⁰⁷ Oficio DFOE—AE-0155 DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA ÁREA SERVICIOS AMBIENTALES Y DE ENERGÍA. <http://www.registracional.go.cr> (consultado: 20 de julio 2021).

esteros del territorio nacional. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre 1977)¹⁰⁸

En este sentido, en lo que respecta a costas, para definir los cincuenta metros de la zona pública, el IGN toma como referencia la pleamar y a partir de esta demarcación, se logran establecer los siguientes ciento cincuenta metros correspondientes a la zona restringida; en lugares donde existen esteros, manglares y ríos (al ser zona pública), los ciento cincuenta metros de zona restringida comenzarán a partir de donde termina la delimitación de estas áreas, delimitación que corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

“ARTICULO 16.- Linderos. El Ministerio del Ambiente y Energía delimitará, en el terreno, los linderos de las áreas que conforman el patrimonio natural del Estado. El procedimiento de deslinde se fijará en el reglamento de esta ley.” (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Forestal 1996)¹⁰⁹

El artículo anterior debe de relacionarse con el artículo 4 del RLZMT, el cual establece:

Artículo 4º.- De acuerdo con el decreto N° 7210-A de 19 de julio de 1977, los manglares o bosques salados que existen en los litorales continentales o insulares y esteros del territorio nacional, y que forman parte de la zona pública en la zona marítimo terrestre, constituyen Reserva Forestal y están afectos a la Ley Forestal y a todas las disposiciones de ese decreto. Partiendo de la línea de vegetación a la orilla de los esteros y del límite de los manglares o bosques salados cuando éstos se extiendan por más de 50 metros de la pleamar ordinaria, comienza la zona restringida. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre 1977)¹¹⁰

Importante es saber, que la delimitación de las áreas de PNE, es un requisito para la aprobación del Plan Regulador Costero a efectos de poder determinar cuáles zonas que serán susceptibles de ser otorgadas en concesión a particulares.

La ubicación y delimitación de las áreas del Patrimonio Natural del Estado dentro de la Zona Marítimo Terrestre, debe realizarse como parte del

¹⁰⁸ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: 02 de marzo de 1977”, consultado el 13 de julio, 2021, SINALEVI.

¹⁰⁹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley Forestal: 13 de febrero de 1996”, consultado el 30 de junio, 2021, SINALEVI.

¹¹⁰ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: 16 de diciembre de 1977”, consultado el 14 de julio, 2021, SINALEVI.

proceso de aprobación del Plan Regulador Costero (PRC), definido por la Ley 6043, ya que el Plan Regulador Costero es el instrumento de ordenamiento territorial, que define y ubica todas las zonas a concesionar dentro de la ZMT y para la clasificación de ésta a nivel de los planos de catastro. Por tanto, el Plan Regulador Costero debe indicar clara y expresamente, las áreas del PNE para no contabilizarlas en el área total a concesionar. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Decreto 36786-MINAET Manual para la clasificación de tierras dedicadas a la conservación de los recursos naturales dentro de la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica 2011)¹¹¹

Tal y como ha sido indicado, la ZMT, al pertenecer al Estado, tiene carácter demanial, lo que implica que es inalienable, imprescriptible e inembargable, no obstante, es de mérito indicar que el uso que puede darse en la zona pública y en la restringida, tiene marcadas limitaciones. La zona pública, a diferencia de la zona restringida, está destinada únicamente para el libre tránsito de los particulares y la conservación y protección de áreas que conforman el PNE, mientras que la segunda, puede ser de uso de los particulares a través de la figura de la concesión.

Esa condición de ser parte del demanio público en los términos indicados supra, conlleva la aplicación de un régimen jurídico particular, derivado de lo dispuesto por el inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política. Como parte integral de dicha afectación, los bienes de dominio público ostentan la condición de ser **inalienables**, es decir, sobre ellos no puede un tercero extraño a la administración alegar ninguna titularidad, ni derechos adquiridos ni posesión alguna en su favor; adicionalmente son **imprescriptibles**, pues los plazos de prescripción adquisitiva -usucapión- no operan en cuanto a los mismos y en perjuicio de su titular, al no poder alegarse posesión sobre ellos; e **inembargables**, pues no son susceptibles de tales disposiciones judiciales al ser de naturaleza pública, sobre ellos no puede constituirse hipoteca o gravarse en los términos del Derecho Civil o común y la actuación administrativa sustituye a la acción interdictal a efecto de recuperar su dominio el titular, si éste ha sido perturbado por un tercero o particular. Así mismo, los bienes demaniales indicados se encuentran fuera del comercio de los hombres, en tanto no resultan susceptibles de sufrir la transmisión del dominio por los medios previstos en el derecho común. Sin embargo y a pesar de lo anterior, la entidad u órgano público que resulta titular del bien, puede conceder en favor de un tercero el derecho de aprovechamiento o permiso de uso y

¹¹¹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, "Decreto 36786-MINAET. Manual para la clasificación de tierras dedicadas a la conservación de los recursos naturales dentro de la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica: 16 de diciembre de 1977", consultado el 15 de julio, 2021, SINALEVI.

disfrute por un plazo determinado, el cual siempre estará matizado por la precariedad de la figura, en el tanto el dominio directo sobre la cosa nunca saldrá de la esfera de las competencias de su titular legalmente atribuidas, quien podrá revocar la disposición conferida en beneficio del particular, en caso de que exista una contraposición entre el fin público y el permiso a éste otorgado, supuesto en el cual indudablemente prevalecerá el fin público sobre el individual; así mismo, tales bienes son susceptibles de ser concedidos para su aprovechamiento a un tercero implementando la figura de la Concesión, instituto mediante el cual la administración pública crea un derecho subjetivo en su favor, misma que para el caso particular de las áreas ubicadas en la zona marítimo terrestre -como resulta ser la que figura como objeto de esta litis-, será únicamente para su uso y disfrute, sobre áreas determinadas en la zona restringida y siempre sujeta a un plazo no menor de cinco años ni mayor de veinte años, bajo las condiciones que establece la ley No.6043 del 02 de marzo de 1977 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, acudiendo al trámite de un procedimiento administrativo especial regulado por ley. (la negrilla es del original) (Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II de la República de Costa Rica. Proceso de lesividad 2008)¹¹²

No obstante lo indicado sobre el uso de la zona pública en la cual, no es posible obtener concesión alguna y en la que se prohíbe la construcción de edificaciones por parte de los particulares, la Sala Constitucional, mediante consulta jurídica, estableció que la construcción de obras mínimas de infraestructura con fines públicos sí es permitida, siempre y cuando cuenten con la aprobación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y la Municipalidad del lugar y porque el objetivo de dicha infraestructura será destina al uso público.

La zona pública está por definición excluida de cualquier tipo de explotación o construcción en manos de particulares, y no puede ser objeto de ocupación en ningún caso, pues está destinada al "uso público", según lo establece claramente el artículo 20 de la ley, exceptuando aquellos terrenos que por su topografía sean inaccesibles. Únicamente se permite el desarrollo de obras mínimas de infraestructura en dicha zona, pero debidamente aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo y la respectiva municipalidad, atendiendo siempre al uso público al que deben destinarse. El régimen de esta zona es definitivo: no puede construirse absolutamente nada por particulares, y únicamente obras mínimas de infraestructura, debidamente

¹¹² Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, Proceso de lesividad: voto 00107-2008 del 27 de marzo del 2008, 15:00 horas (expediente 05-000389-0163-CA).

autorizadas por las instituciones señaladas y en el entendido de que se destinarán al uso público. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Consulta judicial 1996)¹¹³

En cuanto a la zona restringida, la misma cuenta con limitaciones menos restrictivas por cuanto las Municipalidades pueden otorgar concesiones a los particulares sobre los terrenos en esta zona, evidentemente no se trata del traspaso de una propiedad en el sentido del derecho civil, sino más bien, se trata de un permiso para hacer uso de una propiedad que le pertenece al Estado. En este sentido la LZMT, establece que es el ICT, el encargado de la vigilancia de toda la ZMT, la Municipalidad del lugar la encargada de velar por el cumplimiento de las normas relativas al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la ZMT y en especial de las áreas turísticas de los litorales.

Por su parte, el régimen de la llamada zona restringida, es un poco más libre, sin que ello implique que tal terreno se "privatice", porque sigue siendo propiedad del Estado. Es en esta zona en que se permite la "explotación" siempre restringida y sujeta a los condicionamientos de la ley y a los planes urbanos de la zona, por parte de los particulares, mediante el instituto de la concesión, que serán, en todo caso, para uso y disfrute (artículos 39 a 43 de la Ley). Quedan a salvo las propiedades que tenían un régimen distinto al amparo de legislaciones anteriores o contratos suscritos conforme esa legislación, incluida esta zona y la zona pública (artículo 68) -con las salvedades indicadas con anterioridad para esta última zona-, y aquellas zonas que la propia ley ha considerado como "casos especiales", que se encuentran claramente definidas en los artículos 74 a 82. Así, toda concesión tiene que sujetarse a las limitaciones en cuanto a construcción, ampliación, remodelación e incluso al uso y disfrute mismo de la parcela, debiendo además cumplir con ciertos parámetros y requisitos si la zona ha sido declarada de interés turístico (artículo 57) y, según sea el caso, cumplir con autorización de la municipalidad respectiva, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto de Desarrollo Agrario (antiguo Instituto Costarricense de Tierras y Colonización) (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Consulta judicial 1996)¹¹⁴

¹¹³ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Consulta Judicial: voto 05756-96 del 30 de octubre de 1996, 14:42 horas (expediente 96-004842-0007-CO).

¹¹⁴ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Consulta Judicial: voto 05756-96 del 30 de octubre de 1996, 14:42 horas (expediente 96-004842-0007-CO).

11.2 Concesión

La Jurisprudencia señala que la concesión es un derecho de uso real administrativo sobre un bien de dominio público. El RLZMT, establece en el inciso j) del artículo 2, el concepto de concesión, señalando que es el otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la ZMT de dominio público, es importante recalcar, que la posibilidad que tiene un Municipio de otorgar en concesión terrenos en la zona restringida, está condicionada a la existencia de un Plan Regulador.

No se pierda de vista que es hasta que el plan regulador se publica que todas las personas con interés en presentar solicitudes pueden enterarse de su existencia y por tanto pueden competir en igualdad de circunstancias para obtener una concesión sobre un terreno determinado (dado el principio de primero en tiempo, primero en derecho, artículo 44 de la Ley No. 6043); mientras que si se admitiera como válida la presentación de solicitudes con solo la aprobación de dicho instrumento legal, se estaría privilegiando el otorgamiento de concesiones a aquellas personas que hayan tenido conocimiento por algún medio (no necesariamente legítimo o ético) del acto de aprobación, aprovechándose de esa circunstancia en perjuicio de las demás, lo que es inadmisibles. (Procuraduría General de la República de Costa Rica. Dictamen 2012)¹¹⁵

Las concesiones no pueden ser otorgadas en ciertas circunstancias, de conformidad con el RLZMT no pueden otorgarse a regidores, propietarios o suplentes del ejecutivo municipal ni de sus parientes en primer y segundo grado de consanguinidad o afinidad, a su vez, establece una lista de los casos en que no pueden otorgarse concesiones:

Artículo 25.- No se podrán otorgar concesiones:

- a) A extranjeros que hayan residido en el país menos de 5 años en forma continua, según conste en certificación extendida para tales efectos por las autoridades nacionales de Migración;
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;

¹¹⁵ Procuraduría General de la República de Costa Rica, "Dictamen 0254: 05 de noviembre del 2012", consultado el 23 de junio, 2021, SINALEVI.

ch) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, corresponden en más de cincuenta por ciento a extranjeros; ni

d) A cualquier otro tipo de entidad, no comprendida en los incisos anteriores, en que más de la mitad de sus miembros no sean costarricenses. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre 1977)¹¹⁶

11.3 Registro Nacional de Concesiones

El Registro Nacional de Concesiones forma parte de la organización del Registro Inmobiliario, y corresponde al Partido especial de concesiones, en él se inscribirán las concesiones y todos los movimientos (cesiones, hipotecas o cualquier anotación que corresponda) sobre la concesión, cumpliendo, como en los demás partidos que conforman el Registro Inmobiliario, la obligación de velar por el cumplimiento del Principio de legalidad con base en el marco de calificación vigente.

Artículo 83.- En el Registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones, aplicando para este efecto las disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley N° 6145 de 18 de noviembre de 1977 (Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus reformas y demás leyes conexas. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre 1977)¹¹⁷

Siendo la concesión, un derecho real administrativo concedido por el Estado a través de las entidades encargadas a un particular (concesionario), deberá ser inscrito en el Registro Nacional de Concesiones a efectos de brindar publicidad a terceros.

En otros términos, si los derechos se pueden ceder o, incluso, gravar, están dentro del comercio, con las limitaciones indicadas. Así, por ejemplo, si una

¹¹⁶ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: 16 de diciembre de 1977”, consultado el 14 de julio, 2021, SINALEVI.

¹¹⁷ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: 16 de diciembre de 1977”, consultado el 14 de julio, 2021, SINALEVI.

institución bancaria otorga un crédito, con garantía real sobre una concesión, y el deudor incumple, podría sacarse a remate la concesión, con la base acordada en el respectivo contrato y, a falta de estipulación, con la valoración pericial real del derecho. Al respecto, cabe citar también lo dispuesto por el artículo 67 de la citada Ley, donde se dispone: “*Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la zona marítimo terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones*”. Lo que está prohibido, es que las municipalidades o incluso particulares puedan vender la titularidad plena sobre los predios ubicados en la zona marítimo terrestre, creando entonces una propiedad privada sobre ellos. Pero ello no impide que otorguen derechos reales administrativos a favor de concesionarios, quienes, con las limitaciones legales respectivas, pueden disponer de estos derechos reales derivados. Incluso, dichos derechos reales están sujetos a publicidad registral, la cual está confiada al Registro General de Concesiones, según los términos de los artículos 82 y siguientes del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, quienes deben inscribir los traspasos que se efectúen de concesiones otorgadas. (Tribunal Segundo Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso de ejecución de sentencia 2001)¹¹⁸

11.4 Prórroga de concesiones

Tal y como se ha indicado, las concesiones se otorgan por un plazo mínimo cinco años y como máximo veinte años, sin embargo, existe la posibilidad de que el concesionario solicite la prórroga de la concesión, el RLZMT, establece los requisitos para poder solicitar dicha prórroga.

Artículo 53.- La prórroga de las concesiones autorizadas por el artículo 50 de la Ley, se ajustará a los siguientes trámites:

- a) La Municipalidad deberá notificar al interesado la fecha de vencimiento de su concesión, con una anticipación no menor de seis meses ni mayor de un año. Dicha notificación podrá hacerse por medio de publicación de edicto en el Diario Oficial, directamente mediante notificador o, preferentemente, por carta certificada;
- b) La solicitud de prórroga deberá hacerla el interesado ante la municipalidad en formulario suministrado para esos fines por el Registro General de Concesiones, dentro de los tres meses siguientes a la notificación. Aún (sic) cuando ésta no se hubiere practicado, el interesado

¹¹⁸ Tribunal Segundo Civil de la República de Costa Rica, Proceso de Ejecución de Sentencia: voto 00125-2001 del 23 de marzo del 2001, 09:30 horas (expediente 99-000198-0011-CI).

podrá solicitar la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión;

c) Para que se le dé trámite a una solicitud de prórroga el concesionario deberá encontrarse al día en el pago del canon y haber cumplido con todas las demás obligaciones establecidas en la Ley, el reglamento y el contrato. En todo caso, la solicitud se tendrá como presentada en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones;

d) La Municipalidad deberá remitir la solicitud de prórroga al ICT o al IDA, según corresponda. El instituto correspondiente deberá pronunciarse en el plazo de treinta días naturales debiendo notificar al interesado lo resuelto y contra ello cabrán los recursos administrativos que establezca la ley. Deberá además acompañarse plano catastrado del área de terreno parcialmente cedida.

La municipalidad tendrá un plazo de treinta días naturales, después de recibida la resolución definitivamente firme dictada por el instituto respectivo, para resolver sobre la solicitud.

e) Si el interesado no está de acuerdo con las condiciones establecidas en la prórroga de la concesión, podrá interponer los recursos contemplados en el Código Municipal, dentro de los cinco días siguientes a la notificación. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre 1977)¹¹⁹

El inciso a), del artículo de anterior cita, menciona la notificación que deberá hacer la Municipalidad al concesionario, antes del vencimiento de dicho permiso, sin embargo, el inciso b), establece que el interesado puede presentar, previo a su vencimiento, su deseo de que se le prorrogue el permiso de concesión. En el siguiente caso, la Sala Primera resolvió dentro de un proceso de conocimiento, la imposibilidad de prorrogar una concesión a los herederos ante el fallecimiento de la concesionaria en virtud de que el plazo de la concesión se encontraba vencido sin que existiera solicitud previa de prórroga, la Sala recalca, que no es necesaria la notificación de la Municipalidad previo al vencimiento, para que el interesado presente la solicitud.

Así las cosas, se tiene que la posibilidad del concesionario para solicitar la prórroga, y por lo tanto, de evitar la extinción de su derecho, no están sujetas al aviso municipal. De este modo, si a su vencimiento, no la ha petitionado,

¹¹⁹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: 16 de diciembre de 1977”, consultado el 14 de julio, 2021, SINALEVI.

la concesión indefectiblemente se extinguirá, sin que para ello interese si la municipalidad efectuó o no la comunicación. Debe tenerse presente además que la concesión de una parcela o fracción de la zona marítimo terrestre es un derecho sobre un bien demanial, un derecho real administrativo de uso y disfrute, que por tanto permite el goce privativo de un bien público. De allí la relevancia de los períodos mínimo y máximo definidos por la Ley, los que no pueden ser reducidos o excedidos en ninguna circunstancia. Luego, se comprende también que el plazo de la concesión deba en todos los casos estar determinado. Someter la eventual solicitud de prórroga y su otorgamiento a la notificación del término o vencimiento implica, más allá de ignorar el propio conocimiento del interesado, indefinir el plazo de la concesión, lo que resulta inadmisibles por incompatible con la naturaleza del derecho... En el sub lite se tiene que el 2 de julio de 1993 la señora Odalia Cárdenas Zúñiga suscribió con la Municipalidad de Nicoya, un contrato de concesión de un segmento de la zona marítimo terrestre de playa Sámara, por un plazo de cinco años. Dicha concesión fue aprobada por el ICT mediante resolución no. RGC-782-93 del 6 de octubre de 1993, e inscrita en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional el 19 de junio de 1995. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2005, la señora Cárdenas falleció. Con arreglo a lo dispuesto en los considerandos precedentes, resulta claro que la concesión de la señora Cárdenas venció sin que ella hubiese solicitado la prórroga, es decir, en fecha anterior a su fallecimiento. Esto significa, que esa concesión, sin lugar a dudas, se extinguió, pues precisamente acaeció el supuesto de hecho que contempla el canon 52 inciso a) de la LZMT. Según se ha manifestado, no interesa si la Municipalidad de Nicoya comunicó o no a la entonces concesionaria el cercano vencimiento del plazo, pues de ninguna manera esa indolencia pudo desmeritar su derecho de defensa –como afirma el voto de mayoría-, por cuanto el vencimiento es un hecho que ella debía conocer; y principalmente, porque dicho plazo es en sí mismo determinante, o lo que es igual, comporta de pleno derecho el final de la concesión. Extinguida ésta, el uso y disfrute de la parcela revirtió a la Municipalidad, tal y como estatuye el cardinal 56 de la LZMT. Así las cosas, en tesis de inicio y sin perjuicio del acto en que se declare extinta la concesión de la señora Cárdenas, así como de lo previsto por el artículo 55 del mismo cuerpo legal, se abrió camino para que esa franja pueda ser objeto de una nueva concesión a favor de cualquier (otra) persona que lo peticione y cumpla con los requisitos; posibilidad que tendría también la propia exconcesionaria, si gozara aún de vida, y que por ende, tampoco excluye a sus presuntos herederos, aunque –debe precisarse- en esta hipótesis tal condición en nada les beneficia o afecta. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso de conocimiento 2010)¹²⁰

¹²⁰ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Proceso de conocimiento: voto 00495-2010 del 22 de abril del 2010, 10:45 horas (expediente 08-000661-1027-CA).

La GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos para inscripción de prórroga de concesión:

Prórroga 1. Las concesiones se podrán prorrogar sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior por un periodo no menor a 5 años ni mayor a 20 años, siempre que lo acuerde la municipalidad y el ICT (cuando es de aptitud turística). (art.50 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y Art. 53 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) 2. El trámite se realizará por medio de protocolización de piezas la cual deberá contener como mínimo lo siguiente, conforme al artículo 85 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre: a) Transcripción de la resolución del ICT (cuando corresponda) indicando la fecha de aprobación. b) Número de matrícula de la concesión. (art. 450 del Código Civil) c) Transcripción del acuerdo municipal debidamente firme donde se expresa el nuevo plazo de la concesión. (art. 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) d) El plazo correrá a partir del vencimiento de la fecha de concesión que se publicita en Registro General de Concesiones. e) Dación de fe notarial de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) f) Fecha y monto del avalúo. (art. 50 inc b) y 53 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) 3. En caso de existir modificaciones en la concesión, aportar la transcripción del contrato de prórroga entre la municipalidad y el concesionario. 4. Pagar los tributos respectivos. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹²¹

11.5 Hipoteca sobre una concesión

Las concesiones son susceptibles de ser hipotecadas, lo cual no debe confundirse con el otorgamiento del bien como tal en garantía, por cuanto es un bien demanial, en tal sentido, el derecho real administrativo de concesión ejercido por un particular, sí es factible que pueda otorgarlo en garantía hipotecaria, con las autorizaciones que la LZMT dispone para estos efectos, como lo es la autorización de la Municipalidad y del ICT en zonas declaradas de aptitud turística. Otrora, el ITCO, posteriormente IDA y actualmente INDER, era el ente encargado de autorizar en las zonas que no tuvieran aptitud turística la autorización, sin embargo, mediante

¹²¹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

artículo 82 de la Ley 9036, se derogó toda obligación contemplada en la LZMT por parte de este instituto.

Las hipotecas constituidas sobre concesiones administrativas están sujetas a la restricción de quedar extinguidas automáticamente en caso de resolución del derecho del concesionario hipotecante. El derecho real administrativo que la concesión comporta se extingue, arrastrando la hipoteca constituida. (García Pérez 1995, 299)¹²²

La Sala Constitucional ha sido categórica al admitir que el concesionario se encuentra legitimado para otorgar la concesión en garantía por un préstamo hipotecario, enfatizando que de ninguna manera pueda entenderse que este acto provoque la desafectación de ZMT, por cuanto, sea cual sea el resultado del gravamen impuesto sobre la concesión, el Estado mantendrá una especie de dominio eminente sobre el bien.

Es cierto, como lo indica la Procuraduría General de la República, que la concesión de uso de bienes públicos, si bien regida por normas de derecho público, no enerva la circunstancia de que, para todo efecto, la concesión - esto es, lo concedido- se incorpore al patrimonio del concesionario, desde que le concede un derecho o ventaja sobre el bien demanial y en tal sentido resulta irreprochable la legitimidad de lo dispuesto en la ley en cuanto a que la concesión puede ser dada en garantía de un préstamo obtenido por su titular. Se trata, desde esa perspectiva y, como lo admite la doctrina que se ha venido desarrollando alrededor de este tema, del ejercicio legítimo de los derechos que deriva el concesionario de un verdadero derecho real administrativo que se le ha concedido sobre el bien de dominio público. Lo propio puede afirmarse, con mayor razón, en relación a la garantía sobre edificaciones, mejoras e instalaciones que nadie discute, pueden ser incorporadas por parte del concesionario, siempre que se observen las disposiciones urbanísticas -legales y reglamentarias- del caso. Ciertamente, se trata de una norma que ha sido aplicada profusamente a lo largo de sus lustros de existencia, sin mayores sobresaltos. El régimen de concesión de la porción restringida, en la zona marítimo terrestre, es especial y de allí que a nadie se le haya ocurrido hasta ahora afirmar, por ejemplo, que por oponerse a la previsión general que contiene el Código Civil en su artículo 505, por el cual el derecho de propiedad se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie, resulte jurídicamente imposible que un particular adquiera derechos sobre la edificación que realice sobre el terreno de la concesión. La verdad es que los numerales 67 y 74 de la Ley N° 6043/77,

¹²² Marta García Pérez, *La Utilización del dominio marítimo terrestre* (Madrid, España: Marcial Pons EDICA Jurídicas S.A.) 299.

no solamente han sido utilizados sin sobresalto, sino que en atención a esa pacífica utilización, prácticamente se reproducen en la Ley N° 6758, del 4 de junio de 1982, a propósito de regular el desarrollo y ejecución del proyecto turístico de Papagayo (Bahía Culebra). Ciertamente, toda la Ley 6758 es dictada de conformidad con la idea que se contiene en el artículo 74 de la N° 6043, mientras que su artículo 4° es idéntico al 67 arriba transcrito. Si nos ubicamos en el contexto de la argumentación base del accionante, cabe preguntarse entonces, ¿se desafecta la zona marítimo terrestre con el hecho de gravar una concesión de esa naturaleza? La respuesta debe ser negativa, pues si no está desafectada con la concesión, tampoco lo sería por ese aspecto accesorio. No hay motivo jurídico alguno para sostener que un gravamen hipotecario sobre la concesión, o las obras allí construidas, tenga como consecuencia una desafectación. El Estado, en todo caso, mantendrá una especie de dominio eminente, sea cual sea el resultado del gravamen. Debe recordarse que la concesión, si bien es permanente, tiene carácter revocable. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Acción de inconstitucionalidad 1997)¹²³

En cuanto a los requisitos de inscripción de los gravámenes hipotecarios sobre una concesión, la GCRI v.1.4, establece los siguientes:

Gravámenes Hipotecarios 1. Para constituir un gravamen sobre una concesión debe realizarse mediante escritura pública (art. 88 Código Notarial, art. 67 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 58 y 59 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) 2. En caso de existir modificaciones en la concesión, aportar la transcripción del contrato de cesión entre la municipalidad y el concesionario. 3. Comparecencia del concesionario y/o deudor con sus calidades completas. 4. Calidades completas del acreedor. 5. Cumplir con los demás requisitos de la hipoteca común y cédulas hipotecarias establecidos en la presente guía de calificación. 6. Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional) 7. Transcripción del acuerdo municipal donde se indique el número de sesión, inciso, artículo y fecha de celebración. 8. Autorización transcrita de la resolución del ICT (cuando corresponda). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹²⁴

¹²³ Sala Constitucional, Acción de Inconstitucionalidad: voto No 05210-1997 del 02 de setiembre de 1997, 16:00 horas (expediente 95-004724-0007-CO).

¹²⁴ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 13 de julio 2021).

11.6 Causales de extinción del contrato de concesión

El artículo 52 de la LZMT, establece las causales de extinción del contrato de concesión:

Artículo 52.- Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas: a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal; b) Por renuncia o abandono que hicieren los interesados; c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes; d) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior; y e) Por cancelación de la concesión. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre 1977)¹²⁵

Del inciso c) de la norma de anterior cita, se desprende la posibilidad de que la concesión pueda cederse a través de sucesión, en este sentido cabe traer a colación el Dictamen 077-2001 de la Procuraduría General de la República en el que señala que los términos del contrato de concesión heredado, no se modifican pues continúan siendo los mismos términos concedidos al causante y que a falta de herederos o presuntos herederos, las mejoras y construcciones existentes serán tomadas a favor de la municipalidad.

El principio es que los herederos suceden al concesionario a su fallecimiento en todos los derechos y obligaciones de la concesión, si no hubiere impedimento legal. La parquedad de la ley en este aspecto no exime a las autoridades llamadas a autorizar los traspasos por adjudicación a los causahabientes de comprobar que no concurren en estos alguna de las prohibiciones legales que les inhiban para ostentar la calidad de concesionario; que el acto adjudicatorio no riña o altere las cláusulas esenciales del contrato, viole la ley, etc. Y, con mayor razón, que la concesión en sí tenga existencia jurídica, toda vez que nadie puede transmitir por actos inter vivos o a mortis causa- lo que no tiene. En punto a la capacidad jurídico administrativa para sustituir al titular del contrato, la Ley de Tierras y Colonización es más explícita (art. 69): "El contrato de asignación se adjudicará: a) Al heredero designado por el causante, que

¹²⁵ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "*Ley Forestal: 13 de febrero de 1996*", consultado el 30 de junio, 2021, SINALEVI.

¹²⁵ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 13 de julio 2021).

reúna las condiciones exigidas por ley para ser beneficiario". La sucesión mortis causa –se sabe- puede ser ab intestato o testamentaria.

La adjudicación lo es del derecho real administrativo en los términos que dimanen de la concesión otorgada al causante; no versa sobre un nuevo contrato, ni podría constituirse en un mecanismo para evadir los trámites y requisitos que le son propios. Las circunstancias imponen coordinación entre las autoridades intervinientes). Los actos o acuerdos verificados contra las leyes prohibitivas se sanciona con nulidad absoluta (doctrina de los arts. 71 y 82 de la Ley 6043; 129 de la Constitución y 10 del Código Civil).

A falta de herederos o presuntos herederos parientes la concesión se extingue, quedando las mejoras y construcciones existentes a favor de la municipalidad (arts. 61 del Reglamento a la Ley 6043, en relación con la doctrina del 55, pfo. 2º, de ésta); lo cual haría intransmisibles por causa de muerte los derechos de la concesión. (Procuraduría General de la República de Costa Rica. Dictamen 077-2001 2001)¹²⁶

11.7 Modificaciones al contrato de concesión

Las modificaciones que se tramitan para su inscripción en el Registro Nacional de Concesiones pueden consistir en la modificación del plazo de concesión, la cesión parcial o total de la concesión o incluso, la sucesión del derecho de concesión, la reunión de la misma, los requisitos específicos establecidos para cada caso en particular, están establecidos en la GCRI v.1.4, no obstante, en términos generales, de conformidad con el RLZMT, la formalidad del documento mediante el que se inscriban tales modificaciones, es través de una protocolización que contenga la transcripción del contrato municipal, la transcripción de la aprobación por parte del ICT y la transcripción del acuerdo municipal en firme.

8. Modificaciones al contrato de concesión 1. Las modificaciones al contrato de concesión se efectúan mediante protocolización de piezas la cual deberá contener conforme al artículo del 85 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente: a) Transcripción contrato municipal. b) Transcripción de la resolución del ICT (cuando corresponda) indicando la fecha de aprobación. c) Transcripción del acuerdo municipal debidamente firme donde se expresa el nuevo plazo de la concesión. (art. 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la

¹²⁶ Procuraduría General de la República de Costa Rica, "Dictamen 077: 19 de marzo del 2001", consultado el 15 de julio, 2021, SINALEVI.

Zona Marítimo Terrestre) d) Dación de fe notarial de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre) e) Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional). 2. Pagar los tributos respectivos. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹²⁷

Términos Clave

Zona marítimo terrestre, Demanio, Concesión.

Resumen

En la presente lección, se ofrece al estudiante un recuento específico y de gran utilidad acerca de la ZMT, repasando conceptos relacionados a la misma como lo son la zona pública y la restringida, el uso de las mismas, los alcances de las concesiones y los movimientos registrales que se inscriben en el Registro Nacional de Concesiones, de conformidad con la Ley 6043 LZMT y su reglamento, concatenando dicha normativa con jurisprudencia y pronunciamientos de la Procuraduría General de la República, con el fin de ilustrar aspectos relevantes.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

¹²⁷ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 13 de setiembre 2021).

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

A la señora Josefina Cascante Peña, le fue otorgado un derecho de concesión en el año 2019 y con el fin de construir una edificación en el terreno, ha solicitado un préstamo hipotecario, el cual le ha sido aprobado.

1. ¿Es permitido otorgar en garantía hipotecaria la propiedad otorgada en concesión?
2. ¿Cuál o cuáles son las entidades que se encargan de autorizar la constitución de la hipoteca sobre una concesión de un terreno ubicado en zona de vocación turística?
3. ¿Cuáles son los requisitos que debe cumplir doña Josefina para que pueda inscribir la hipoteca en el Registro Nacional de Concesiones?

Lección 12. Cédulas hipotecarias

Objetivo de Aprendizaje

- ❖ Conceptuar la naturaleza jurídica de las cédulas hipotecarias.
- ❖ Determinar aspectos básicos que deben tomarse en cuenta para la constitución de cédulas hipotecarias.
- ❖ Enunciar los requisitos establecidos para la inscripción de cédulas hipotecarias.

12.1 Concepto de cédulas jurídicas

La cédula hipotecaria es un gravamen constituido por el propietario registral de un inmueble con el objetivo de ofrecerlo en garantía de un préstamo o de un negocio a través de un título valor llamado “cédula hipotecaria”. Este tipo de gravamen es una hipoteca especial, por cuanto el propietario del bien no es el que responde por la deuda, sino el bien inmueble en sí, y su misión clara es que pueda transferirse de una persona a otra. Este tipo hipoteca, se encuentra regulada en los artículos 426 al 440 del Código Civil y como título valor que es, también está regulada en los artículos 685 y siguientes del Código de Comercio.

La hipoteca de cédulas es un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar el pago de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble, quede comprometido personalmente a la satisfacción de la deuda. La diferencia esencial entre la hipoteca común y la de cédulas, consiste en la irresponsabilidad del propietario. En el fondo, el dueño de la finca es el deudor, puesto que es quien se aprovecha o dispone del dinero obtenido por este medio; más la ley, en el deseo de satisfacer las exigencias del tráfico, ha circunscrito al inmueble toda la responsabilidad, llegando a tal extremo la independencia entre la cosa y su dueño, que este último puede solicitar que las cédulas se expidan a su favor, por lo que llega a ser, en cierto modo, acreedor de su propio inmueble. (Brenes Córdoba, Tratado de los bienes 1981, 162)¹²⁸

12.2 Inscripción registral de cédulas hipotecarias

El Registro Inmobiliario cuenta con un Partido de Registradores encargado de la inscripción de las cédulas hipotecarias. Este grupo de registradores se encargan, como en todo documento que ingresa al Registro Inmobiliario de velar por el cumplimiento de todos los requisitos formales y de forma, actuando dentro del marco de calificación establecido, una vez inscrita la escritura de constitución de cédula hipotecaria, el registrador procederá a emitir el título el cual firmará en conjunto con el propietario registral de la finca que se otorga en garantía.

¹²⁸ Alberto Brenes Córdoba, *Tratado de los Bienes* (San José, Costa Rica: Editorial Juricentro, 1981), 162.

En lo que respecta a la inscripción de las cédulas hipotecarias, cabe mencionar un aspecto relevante y es que sólo se pueden constituir cédulas hipotecarias sobre la totalidad de una finca, y no sobre un derecho, además, no debe pesar sobre el bien ninguna hipoteca común, la cédula hipotecaria debe quedar inscrita en primer grado eso sí, nada impide que posterior a ella, pueda inscribirse una hipoteca común en segundo grado, de conformidad con el artículo 427 del Código Civil. Cabe también destacar que la hipoteca común puede transformarse en hipoteca de cédula de conformidad con el artículo 428 del mismo cuerpo legal. A continuación, los requisitos establecidos dentro de la GCRI v.1.4:

Constitución 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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 2. 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 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 452 del Código Civil y art. 77 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 3. Constitución de cédulas hipotecarias con acreedor: En este caso cada una de las Cédulas Hipotecarias solo puede ser a favor de un solo acreedor ya que esta (la cédula) al ser un título valor debe ser transmitible sin ningún tipo de condición y además por cuanto en nuestra legislación está prohibida la solidaridad entre acreedores. 4. Constitución de Cédulas Hipotecarias sin acreedor: En este caso las cédulas se emiten a favor del titular o los titulares del bien. La cédula la constituyen y firman el o todos los copropietarios (o un apoderado de éstos) para luego ser transmisible siguiendo las reglas de los títulos valores. 5. Constitución de Cédulas Hipotecarias por consentimiento: En este caso el titular registral quien no es el deudor comparece conjuntamente con el deudor del crédito y consiente la constitución de la cédula a favor de un acreedor. 6. En las hipotecas de cédulas para garantizar excarcelación, las mismas deben ser emitidas a favor del Poder Judicial. En este caso, la constitución de la cédula se encuentra exenta del pago de todo tipo de tributos. 7. Monto por el cual se constituye la cédula hipotecaria, lugar y fecha de pago (art. 430, incs. 2 y 3, del Código Civil y art. 77, inc. c, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 8. 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 6545 Ley del Catastro Nacional). 9. Para constituir el referido crédito debe la escritura contener en forma textual los requisitos contenidos en los artículos 430 inciso 4) Código Civil y 77 inciso b) del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público. 10. Indicar el grado de la cédula hipotecaria. 11. Indicar el tipo de interés que se pagará junto con el capital (art. 430 del Código Civil) 12. 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. (art. 427 del Código Civil y 77 inciso b) del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público.) 13. Después de constituirse una cédula hipotecaria, pueden constituirse otras cédulas hipotecarias o hipotecas comunes de ulterior grado. 14. 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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 15. 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). 16. 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). 17. Una vez constituidas las cédulas hipotecarias, deberán estar firmadas por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante, y por el Director del Registro Inmobiliario o el funcionario en quien este haya delegado dicha función expresamente. (art. 430 del Código Civil y art. 79 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 18. En el título de cédula se hará constar: a) Los datos necesarios para poder identificar las fincas hipotecadas, que no podrá ser más de una. b) El monto total por el cual se constituye la cédula. En caso de existir cédulas hipotecarias anteriores, la cédula que se constituya posteriormente debe indicar el monto de las cédulas precedentes. c) El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende, además de su documento de identidad y su nacionalidad en caso de ser extranjero. d) La fecha y el lugar del pago. e) Los intereses que devenga el crédito f) Indicar que, si se han pasado más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tal

gravamen. g) Si el crédito está representado por varias cédulas, debe hacerse constar por cuántas y por qué monto cada una. h) Si el crédito existe con varias cédulas, se indicará en cada cédula la cantidad de cédulas emitidas y el consecutivo particular de cada cédula. 19. 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). 20. Un crédito puede estar representado por una o varias cédulas, siempre y cuando sean de un valor total de un múltiplo de cien y de un mismo grado, lo cual se desprende de la literalidad del título (art. 430 del Código Civil). 21. No procede la sustitución de Garantía en Cédulas Hipotecarias (literalidad del Título). 22. No procede la rectificación de medida en disminución. 23. Se podrá reunir, dividir o segregar sobre fincas que tengan como gravamen Cédula Hipotecaria. 24. Paga tributos como la constitución de una hipoteca común más ₡1500 colones en Arancel de Registro por cada título confeccionado.¹²⁹

12.3 Reposición de cédulas hipotecarias

Existe la posibilidad de que la cédula hipotecaria se extravíe, ante esta situación, el tenedor puede solicitar de quien emitido la cédula pueda solicitar su reposición ante el Partido de Cédulas Hipotecarias del Registro Inmobiliario.

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. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Comercio 1964)¹³⁰

La reposición indicada tiene algunos requisitos de conformidad con el artículo 709 del Código Comercio, y es que el que requiere la reposición, es decir, el tenedor a quien se le extravió el título, debe rendir garantía al emisor de la cédula, así como

¹²⁹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹³⁰ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Código Notarial: 17 de abril de 1998*”, consultado 31 de enero, 2021, SINALEVI.

la publicación por tres veces en el Diario oficial La Gaceta y en un Diario de circulación nacional. Puede ocurrir que el emisor del título se niegue a solicitar ante el Registro Inmobiliario la reposición, en este caso, de conformidad con el artículo 710 del cuerpo legal citado, el interesado puede presentar incidente de solicitud de reposición de cédula hipotecaria y el juez ordenará la reposición, estableciéndose en esta norma que con la emisión del duplicado se extinguirá el título repuesto, pero ello no prejuzga las acciones que el poseedor pueda tener contra quien haya obtenido la reposición. Los requisitos de reposición ante el Registro Inmobiliario son los siguientes:

3. Reposición de Cédulas Hipotecarias: 1. 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. Al Registro ingresará la orden judicial correspondiente, a efecto de proceder con la reposición del respectivo título (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹³¹

12.4 Prescripción de las cédulas hipotecarias

La prescripción en las cédulas hipotecarias funciona de igual manera que en la hipoteca común, es decir diez años. Cabe destacar que en caso de que no conste la anotación o inscripción de algún trámite que interrumpa la prescripción, el Registro Inmobiliario hará caso omiso de la cédula hipotecaria que esté inscrita pero que ya se encuentre vencida, es decir, el registrador no obstaculizará la inscripción de un nuevo documento ante dicha hipótesis, en este sentido, puede inscribirse por ejemplo una hipoteca común que quedará en primer grado y procederá a la cancelación de la cédula hipotecaria prescrita, esta es la razón por la cual, el interesado en que la misma no prescriba deberá solicitarlo al Registro Inmobiliario .

¹³¹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

La prescripción extintiva, también denominada negativa o liberatoria, es una institución creada para tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas. El ejercicio oportuno de las acciones y los derechos, podría decirse, está asistido de un interés social. La postergación indefinida en tal sentido acarrea duda y zozobra en los individuos y amenaza la estabilidad patrimonial. El instituto de mérito propende, precisamente, a eliminar las situaciones de incerteza, producidas por el transcurso del tiempo, en las relaciones jurídicas. Para su aplicación se requieren tres elementos: el transcurso del tiempo previsto por la ley, la falta de ejercicio por parte del titular del derecho y la voluntad del favorecido por la prescripción de hacerla valer, ya sea a través de una acción o de una excepción, pues no puede ser declarada de oficio por el juez y es posible su renuncia tácita o expresa, siempre y cuando no sea anticipada. Además, debe atenderse a la naturaleza del derecho en cuestión, pues existen situaciones jurídicas, de particular relevancia para el ordenamiento jurídico, que son imprescriptibles. En cuanto a su fundamento, se le consideró, en un principio, una sanción o pena contra el titular de un derecho quien, por negligencia, crea una situación de inseguridad censurable en razón de la cual el legislador veda, salvo renuncia del interesado, la posibilidad de su ejercicio tardío. Se ha dicho dentro de la doctrina, que la prescripción encuentra su razón de ser en una presunta renuncia tácita del derecho por parte de su titular, quien a través de su inactividad, trasunta su intención de no reclamar lo que le corresponde. A tal posición se le ha objetado, con acierto, que la prescripción no puede considerarse ni como una pena por un actuar negligente, ni como una renuncia tácita, pues si eso fuera cierto, debería permitirse al perjudicado con ella demostrar la inexistencia de culpa castigable o de la presunta intención de abandono. Dicha crítica concuerda con nuestro ordenamiento jurídico. La posición dominante, en la actualidad, atribuye el fundamento de la prescripción a la necesidad de crear un estado de seguridad jurídica ante una situación objetiva de incertidumbre, producida por el no ejercicio oportuno del derecho. Puede afirmarse, por ende, que el valor tutelado por el derecho en estos casos es la seguridad jurídica, por lo cual se pretende evitar el ejercicio sorpresivo de un derecho. Así, serían varias las situaciones tuteladas en estos casos; por ejemplo, cuando eventualmente la obligación reclamada hubiere sido oportunamente honrada, pero, a raíz del tiempo transcurrido, no se cuente ya con los documentos o las pruebas requeridas para poder demostrar la extinción de la obligación; o cuando la deuda a cobrar haya sido ya olvidada por el deudor en virtud del transcurso prolongado del tiempo y la inercia del acreedor. En todo caso, la prescripción emerge como un medio para crear seguridad, lo cual propende al orden y a la tranquilidad social. Empero, no resulta difícil imaginar situaciones en las cuales la prescripción pueda servir, en cierto modo, para tutelar injusticias e impedir el ejercicio de derechos los cuales verdaderamente existieron. Al respecto, es de señalar, que el derecho, como vehículo para la realización de la justicia, precisa actuar, necesariamente, dentro de un marco de certeza y seguridad. De no ser así, el fin último enunciado, se vería frustrado, en su dimensión práctica o

funcional. La justicia no puede operar en medio de situaciones de incertidumbre e inestabilidad. Es por ello que la seguridad se yergue, inevitablemente, junto con la justicia, como valor esencial del derecho. Ninguno de los dos, como fin de éste, es absoluto en el quehacer jurídico. En algún momento, uno de ellos, en aras de la supervivencia del otro, tiene que ceder. Eso ocurre en el caso de la prescripción cuando, en favor de la seguridad, cede la justicia. De no ser así, ésta, como fin esencial del derecho, peligraría, al entronizarse la incertidumbre y el desorden en el medio social, factores que la tornan inalcanzable. Tal fenómeno significa no ignorar la justicia, sino fijar un plazo por parte del legislador, dentro del cual la tutela de ella halla cabida; pero, una vez transcurrido éste, y en obsequio a la seguridad, cede ante la necesidad de evitar litigios y controversias suscitados a destiempo, y por ende de difícil solución, cuya posible incidencia mantendría una enervante sensación de incertidumbre en las relaciones humana. El ordenamiento jurídico establece, con el fin de soslayar la rigidez del sistema, la posibilidad de evitar la prescripción cuando la situación objetiva de hesitación cesa, por alguno de los motivos expresamente previstos por la ley. Es el caso de la interrupción del instituto dicho. Al faltar el fundamento de éste -porque se cumple con un acto en el cual se ejerce el derecho, o bien, si se da un reconocimiento de parte del sujeto obligado-, el término de prescripción comienza a correr de nuevo, sin que se pueda volver a computar el que anteriormente había transcurrido. El acto interruptivo viene a confirmar, por ende, que el fundamento de la prescripción radica en la necesidad de eliminar una situación objetiva de incerteza, la cual, si desaparece, priva de justificación una posible extinción del derecho reclamado. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Incidente de Prescripción 2001)¹³²

Los siguientes son los requisitos establecidos por el Registro Inmobiliario para la interrupción de la prescripción de las cédulas hipotecarias:

4. Interrupción a la prescripción de Cédulas Hipotecarias

1. La prescripción de la cédula hipotecaria se interrumpe mediante escritura pública, donde comparece el titular de las fincas hipotecadas haciendo tal manifestación.
2. Indicar nombre completo de comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. a, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

¹³² Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Incidente de Prescripción: voto 00244-2001 del 28 de marzo de 2001, 16:30 horas (expediente 98-001594-0185-CI).

3. Si existen segregaciones posteriores a la constitución del gravamen, deben comparecer todos propietarios registrales de las fincas segregadas solicitando la interrupción.

4. La interrupción podrá inscribirse en cualquier tiempo, en el tanto el gravamen no haya sido cancelado por prescripción y las partes reconozcan que la obligación aún está causando efectos jurídicos, salvo que del estudio se determine la existencia de una anotación vigente presentada después de acaecida la prescripción de la hipoteca, que tenga como consecuencia de su inscripción la cancelación de ese gravamen, en aplicación del párrafo final del artículo 486 del Código Civil.

5. Pagar el mínimo de Arancel de Registro. El timbre de abogados y Archivo se paga de acuerdo con el valor de la cédula hipotecaria. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹³³

Términos Clave

Cédula hipotecaria, emisor cédulas hipotecarias, reposición de cédulas hipotecarias.

Resumen

En esta lección se brinda al estudiante un repaso del concepto de cédula jurídica y algunos aspectos relevantes en torno a esta figura jurídica, se hace de su conocimiento la existencia de un Partido de registradores encargado de la inscripción, reposición y extinción de las cédulas jurídicas y se le instruye sobre los requisitos establecidos para tales efectos.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.

¹³³ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

Ulises Sanabria Chaves, tenedor de una cédula hipotecaria, no encuentra el paradero de la misma, razón por la cual requiere hacer el trámite de reposición, pero el emisor, es decir, el propietario que solicitó la primera emisión del título, no está de acuerdo con solicitar la reposición de la cédula.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Qué debe hacer el tenedor de la cédula hipotecaria extraviada si el emisor se niega a solicitar al Registro Inmobiliario la reposición de la cédula hipotecaria?
2. ¿Es posible que el Registro Inmobiliario reponga una cédula hipotecaria que ya ha prescrita?

Unidad Didáctica 5

Actos y gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario

Objetivo General de la Unidad

- ❖ Enumerar algunos de los actos y gravámenes más comunes que se tramitan en la Subdirección del Registro Inmobiliario con el fin de que el estudiante logre obtener el conocimiento necesario requerido para el otorgamiento e inscripción de los mismos.

Lección 13. Rectificaciones de medida

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Conocer el trámite y los requisitos de las rectificaciones de medida.

13.1 Rectificación de medida en disminución

La rectificación de medida en disminución no requiere de mayor trámite ni de requisitos que el de contar con un plano debidamente verificado en la zona catastral en que se encuentre y que el mismo, grafique la misma medida que se indique en el testimonio de escritura.

Requisitos:

- Comparecencia en escritura pública del propietario registral.
- Indicar la descripción completa de la finca.
- Indicar el número de plano con el que se pretende rectificar la medida en disminución.
- Si sobre el inmueble pesa gravamen hipotecario, es requisito indispensable que comparezca el acreedor para que consienta en la disminución de la carga del inmueble.
- Pagar derechos de Registro y timbres conforme con la estimación.

13.2 Rectificación según artículo 22 de la Ley de Catastro

El propietario de un inmueble puede solicitar la rectificación de medida en aumento de su inmueble siempre y cuando el aumento no sobrepase el 10% con respecto a la medida que publicita actualmente el inmueble. De conformidad con el artículo 22 de la Ley de Catastro, se pueda aumentar la medida de una finca en un 10% con respecto a la medida que publicita en la actualidad, sin necesidad de que se realice por parte del notario ni del registrador, un estudio histórico para determinar la fecha en que nació a la vida jurídica la finca o sus antecesoras, ni tampoco el título que la originó.

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original. Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción... (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional 1981)¹³⁴

Requisitos:

- Comparecencia en escritura pública del propietario registral.
- Indicar la descripción completa de la finca.
- Indicar el número de plano con el que se pretende rectificar la medida en aumento, y este refleje esa medida.
- No se requiere comparecencia de un eventual acreedor hipotecario.
- Pagar derechos y timbres.
- Esta rectificación queda sometida a un plazo de convalidación por 3 años, de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Informaciones Posesorias.

¹³⁴ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 27 de enero, 2021, SINALEVI.

13.3 Rectificación según artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias

La Ley de Informaciones Posesorias, establece en el artículo 13 la posibilidad de rectificar la medida de aquellas fincas que nacieron con anterioridad al 23 de octubre de 1930, fijando porcentajes máximos para el aumento de la cabida sin que tenga el interesado que acudir a solicitarlo en Sede Judicial, bastará su sola manifestación a través de una escritura pública.

ARTÍCULO 13.- La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas. En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano. En ningún caso, esas rectificaciones perjudicarán a terceros durante los tres años posteriores a la inscripción. Para consignar disminución de cabida de un inmueble, será requisito la manifestación expresa del propietario en escritura pública. Esta disminución debe efectuarse con base en un plano catastrado, de lo cual dará fe el notario. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Informaciones Posesorias 1941)¹³⁵

En caso de que la rectificación de medida implique un porcentaje mayor al 10%, el registrador, de conformidad con esta norma, debe realizar un estudio histórico a efectos de determinar si la finca a la que se le pretende rectificar la medida o sus antecesoras, nacieron antes del 23 de octubre de 1930, que es la fecha en que se publicó la Ley N° 20 del 22 de octubre de 1930.

La razón de lo anterior, radica en que antes del 23 de octubre de 1930, no era necesario en las informaciones posesorias presentar el plano catastrado de la finca que se pretendía inscribir, sin embargo al introducirse en la reforma el requerimiento del plano se dio mayor certeza respecto de la

¹³⁵ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias: 14 de julio de 1941", consultado 30 de enero, 2021, SINALEVI.

medida real del bien inmueble. La Ley No. 5257 del 31 de julio de 1973 reforma la Ley de Informaciones Posesorias No. 139 (su redacción original), reproduce su texto con algunas reformas. Posteriormente esa ley sufre otras enmiendas mediante las Leyes No. 5813 del 4 de noviembre de 1975 y No. 7764 de 17 de abril de 1998. La ley previendo los casos en que una información anterior al 23 de octubre de 1930 podía contener un error en el cálculo, es que permite que pueda ser corregida y sea rectificada la medida, originando su modificación con la fe pública (sic) del Notario y el plano catastrado que confirmaría la nueva medida. Estima la Sala que la rectificación de medida a que se refiere el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias no se refiere a la inscripción de nuevos terrenos del cual se carece de título, sino más (sic) bien a la corrección de uno que se llevó a cabo con un error en su dimensión, que al haber carecido de un plano catastrado que lo amparara, se inscribió con un error de medida. La situación que regula la norma se refiere a una finca previamente inscrita al 23 de octubre de 1930, no de una que se pretende inscribir, por lo que se refiere a situaciones muy distintas y que la ley las trata de modo diferente. La norma permite una corrección amparada a un plano catastrado, y no se exige la notificación previa a los colindantes de una rectificación de medida, pues de existir un error aritmético, se trataría únicamente de la dimensión de un mismo bien que se presume debidamente demarcado. Si por alguna razón podría suceder que durante la rectificación de medida se invadiese otro predio vecino, ello quedaría a discusión en la sede civil o penal, con los plazos de convalidación y de prescripción ordinaria, aunado a lo que establece el artículo 13 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias. (Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de inconstitucionalidad 2005)¹³⁶

Requisitos:

- Comparecencia en escritura pública del propietario registral.
- Indicar la descripción completa de la finca.
- Indicar el número de plano con el que se pretende rectificar la medida en aumento.
- No se requiere comparecencia de un eventual acreedor hipotecario.
- Pagar derechos y timbres.
- Esta rectificación queda sometida a un plazo de convalidación por 3 años de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias.

¹³⁶ Sala Constitucional de la República de Costa Rica, Acción de inconstitucionalidad: voto 9525-2005 del 19 de julio del 2005, 15:54 horas (expediente 04-011877-0007-CO).

13.4 Plazo de convalidación

Este tipo de rectificación en ningún caso perjudicará a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción, en razón de lo cual, a partir de dicha inscripción, se generará de manera automática la consignación de un gravamen denominado “Plazo de Convalidación” el cual indicará la fecha inicial y final del mismo, esto con el fin de anunciar a través de la publicidad la rectificación de medida inscrita en el inmueble.

Nótese que esta norma faculta al titular registral de un inmueble para que: con su sola manifestación, con fundamento en un plano catastrado y siempre que no se exceda del 10 por ciento de la medida original, pueda aumentar la medida de sus fincas. Dicho acto queda sujeto a un plazo de convalidación por tres años dentro del cual no perjudica a terceros. Cabe señalar que este plazo de tres años ha sido establecido para que, todo aquel que considere ha sufrido alguna afectación con la rectificación de medida pueda acudir a la vía jurisdiccional a reclamar su derecho y no ante la sede administrativa como pretende la gestionante. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2017)¹³⁷

13.5 Modificación de medida

Las modificaciones de medida, suponen la existencia de una inexactitud en el asiento registral de la finca a partir de un error material cometido por el registrador al digitar la medida. En este caso, el registrador encargado, procederá a realizar un análisis de la procedencia de la modificación, en caso de que no existan movimientos que impidan la modificación, procederá de oficio a realizar su corrección. Si la modificación de medida implica publicitar una medida superior a la que actualmente publicita, esa corrección no generará plazo de convalidación.

Un ejemplo de modificación oficiosa de medida resulta de la aplicación de la Directriz DRP-002-2009 en aplicación del inciso d) del artículo 33 del Reglamento a la Ley de Catastro, el cual establece que las áreas indicadas en los planos no

¹³⁷ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 0654-2017 del 23 de noviembre del 2017, 15:10 horas (expediente 2017-0264-TRA-RI DR).

consignarán decimales, salvo para planos que describan fincas filiales, fosas, tumbas, nichos o cenizarios.

Al establecer dicho reglamento que las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura, no utilizarán decimales; los registradores de Bienes Inmuebles, al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificarán de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que si exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (Registro Público de Bienes Inmuebles de la República de Costa Rica. Directriz DRP-002-2009 2009)¹³⁸

Términos Clave

Rectificaciones de medida, plazo de convalidación.

Resumen

En esta lección se le muestra al estudiante las diferentes formas de rectificar la medida de un inmueble, sea en disminución o en aumento, instruyéndole sobre la implicación del plazo de convalidación que genera en la publicidad registral, la rectificación de medida en aumento y por último, los requisitos necesarios para su inscripción.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.

¹³⁸ Registro Nacional, “Directriz DRP-002-2009: 26 de marzo del 2009”, consultado el 22 de junio, 2021, www.rnpdigital.com.

4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

Eugenia Fonseca Chacón, presenta ante la Secretaría del Registro Inmobiliario escrito en el que indica que en tiempo, por no encontrarse vencido el plazo de convalidación que se encuentra inscrito en la finca que colinda con su propiedad al Este, se opone a la rectificación practicada.

❖ Preguntas para la discusión

¿Cuál es el sentido del plazo de convalidación?

¿Con vista en lo indicado en el escrito por la señora Fonseca Chacón, podría el Registro Inmobiliario iniciar algún tipo de procedimiento?

Lección 14. Fraccionamientos y reuniones

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Establecer conocimientos sobre los diferentes tipos de fraccionamiento existentes.

14.1 Segregación de lote

La segregación de un lote, corresponde al desprendimiento de una porción de terreno de la finca madre, generando con ello el nacimiento de una nueva matrícula y la consecuente disminución de la medida de la finca madre. En doctrina, la subdivisión es otra manera de llamarle al fraccionamiento.

SUBDIVISIÓN. De un inmueble surgen dos o más inmuebles. Es necesario confeccionar y aprobar un plano al efecto. Luego de ello se procede a la anulación del folio correspondiente al inmueble subdividido y se confeccionan tantos nuevos folios como nuevos inmuebles resulten de la subdivisión. La descripción del inmueble será la resultante del plano, y en cuanto a la titularidad se colocará la misma que existía en el folio anulado con los gravámenes y restricciones vigentes; asimismo tanto en el folio anulado como en los nuevos resultantes se efectuarán notas de referencia recíprocas. (A. A. Cornejo 1994, 102)¹³⁹

Es importante señalar, que es a partir de la inscripción del fraccionamiento de que se trate, que nace a la vida jurídica la nueva finca.

La independización es una operación propiamente registral, consistente en la separación de una parte de la finca inmatriculada para formar ésta, por sí sola, una finca independiente. Decimos que se trata de una “operación registral” por cuanto el Registro el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción. (Gonzales Barrón 2012, 207)¹⁴⁰

Cabe mencionar que de conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro, los planos que grafiquen la segregación de un terreno, están sometidos a

¹³⁹ Cornejo, *Derecho Registral*, 102.

¹⁴⁰ Gunther Gonzales Barrón, *Derecho Registral y Notarial* (Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L., 2012), 207.

un plazo de caducidad, lo cual debe ser tomado en cuenta por el Notario a efectos de verificar si es viable el otorgamiento del acto con base en ese plano.

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;

...

d. Los planos catastrados anteriores a la entrada en vigencia de esta reforma y que correspondan a fraccionamientos, reuniones de finca y rectificaciones de cabida, concesiones y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, quedarán sujetas a lo dispuesto en el transitorio IV.

...

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a realizar el movimiento registral correspondiente en la Subdirección Registral.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional 2007)¹⁴¹

Los siguientes son requisitos para la inscripción de una segregación:

- a. Comparecencia de las partes en escritura pública, en caso de que se trate de la segregación y venta de un lote, comparecerán el propietario de la finca a segregar y comprador del lote, en caso de que se trate de una segregación en cabeza propia, sólo se requerirá la comparecencia del propietario registral.
- b. Descripción completa del lote a segregar y del resto de la finca madre.

¹⁴¹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, "Decreto 34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional: 29 de noviembre del 2007", consultado el 12 de junio, 2021, SINALEVI.

- c. Indicar plano catastrado del lote a segregar, debiendo dar fe el Notario de que el lote se ajusta en un todo al plano indicado. Importante indicar que de conformidad con el artículo 71 del Decreto Ejecutivo 34331 que es Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, el plano para fraccionamiento, división o reunión, tiene una vigencia de un año a partir de su inscripción.
- d. Si el lote a segregar se ubica en distrito urbano, el Notario debe dar fe del visado de la Municipalidad correspondiente, de conformidad con los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana.
- e. Si se trata de un traspaso del lote a segregar, debe indicarse el precio si es venta o la estimación si es donación y pagar los tributos correspondientes.
- f. El registrador verificará el monto indicado en el documento y el valor fiscal publicitado, y cobrará por el mayor valor. Procederá a revisar el valor fiscal que reporta la finca madre y lo dividirá por el total de sus metros cuadrados, una vez determine este punto, es decir, sabiendo cual es el valor del metro cuadrado de la finca madre, procederá a multiplicar ese valor por cada metro del lote a segregar para determinar el valor fiscal que le correspondería, si el monto dado en el testimonio es superior, se le consignará al lote ese valor, no obstante, a la finca madre sólo se le restará el valor obtenido de la operación aritmética mencionada sin que se tome en cuenta el valor incrementado que sufrió el lote a partir de la manifestación hecha en el documento.
- g. De conformidad con los artículos 409 y 413 del Código Civil, puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble sobre el que pese un gravamen hipotecario, sin embargo, 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. Si en la escritura se viene liberando de responsabilidad con respecto a la hipoteca al lote a segregar, es requisito que se fije la responsabilidad de las fincas restantes y con ello el registrador procederá a inscribir la respectiva sustitución de garantía.

La GCRI v.1.4, establece algunos lineamientos en torno al cálculo del valor fiscal para los lotes y además.

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

20. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional y la Resolución emitida por la Dirección General de Tributación DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta 177 del 13 de setiembre de 2012) los registradores cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria por lo cual se debe verificar el cobro correcto de los tributos conforme a los valores fiscales proporcionales de los lotes que se generan en fraccionamientos o bien en divisiones materiales o reuniones de inmuebles.

21. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que todos los rubros tributarios, 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.

22. 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 (dividir 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. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 40

23. Si en un documento de segregación se efectúa a la vez rectificación de medida del resto, deberá corregirse el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, según el valor proporcional de cada metro cuadrado.

24. Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto tercero anterior, 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.

25. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto tercero anterior, se determinará el correcto pago de todos los rubros tributarios; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda.

26. Si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto tercero anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.

27. 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 o dirección que corresponda en el Ministerio de Hacienda; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado al lote.

28. 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. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁴²

14.2 Adjudicación de lote en pago de su derecho

En ocasiones, una propiedad se encuentra inscrita a nombre de varias personas, lo que en doctrina se conoce como copropiedad, en la cual todos son dueños de una porción expresada en metros, porcentajes o números quebrados.

Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad... Cuando esto ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común. (Brenes Córdoba, Tratado de los bienes 2001, 47)¹⁴³

No obstante lo anterior, los propietarios no están obligados a mantenerse en copropiedad y en ese sentido en cualquier tiempo pueden solicitar la inscripción de su propiedad de manera independiente para lo cual existen diferentes figuras como lo es la división material, la localización de derecho o la segregación de un lote en pago de su derecho. La adjudicación de lote en pago del derecho es un tipo de segregación que debe ser otorgada mediante escritura pública con la

¹⁴² Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹⁴³ Alberto Brenes Córdoba, *Tratado de los Bienes* (San José, Costa Rica: Editorial Juricentro, 2001), 47.

comparecencia de todos los copropietarios, estableciéndose la proporción que le quedará a cada uno de los copropietarios de los restantes derechos.

En cuanto a los requisitos de inscripción, aplican los indicados en el punto anterior salvo que, al existir copropiedad, deben comparecer todos los copropietarios e indicar la proporción en que quedarán los derechos restantes.

9. 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 deba o se desee cambiar. Para efectuar esta modificación de la proporción de los copropietarios del resto no se requiere plano catastrado de dicho resto. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁴⁴

14.3 Adjudicación de lote en pago de parte de su derecho

Al igual que en el caso anterior, cualquiera de los copropietarios decide segregar un lote correspondiente a una parte del derecho que tiene inscrito. También se requiere la indicación de las proporciones tanto de la parte del derecho a segregar como de los demás derechos.

Requisitos generales:

- Todos los indicados en el punto 14.1.
- Indicar proporción en que va a quedar el derecho (si se trata de segregación en pago de parte del derecho).

14.4 División material

La división material de una finca, consiste en el fraccionamiento de la finca madre, en tanto lotes como le sea posible, implicando con ello, que la matrícula de la finca madre desaparecerá por cuanto no queda resto. Esta es la diferencia fundamental

¹⁴⁴ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

con la segregación de un lote toda vez que en este caso, no existe resto y por ende la madre se cierra por no existir en la materialidad.

Requisitos generales:

- Comparecencia mediante escritura pública de los copropietarios para solicitar la división material de la finca.
- Descripción de cada uno de los lotes a segregar con su respectivo plano.
- Estimación de cada lote.
- Aplica la misma vigencia del plano que en la segregación.

14.5 Localización de derechos

El artículo 272 del Código Civil establece que nadie está obligado a permanecer en copropiedad, otorgando la posibilidad de exigir la división, en tal sentido, cualquier copropietario puede solicitar ante un Juez la inscripción de su derecho de manera independiente. Esta es la diferencia fundamental con la segregación de lote, en el que se da la posibilidad de reunir a todos los copropietarios quienes manifiestan su anuencia en que se inscriba como finca independiente una porción de terreno; en la localización de derechos, el interesado debe acudir a la vía judicial a tramitar lo correspondiente.

La copropiedad es una realidad. Ha copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre todas partes determinadas de las cosas, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota. (Montejo Morales 2013, 209)¹⁴⁵

La localización de derechos indivisos está regulada en la Ley 2755 Ley sobre localización de derechos indivisos, la cual establece en un pequeño cuerpo normativo de 10 artículos los requisitos para promover este tipo de diligencias en sede judicial. No obstante lo anterior, el artículo 129 del Código Notarial, faculta a

¹⁴⁵ Andrés Montejo Morales, *La inscripción de Derechos Indivisos* (San José, Costa Rica: Editorial Isolma S.A., 2013), 209.

los Notarios para tramitar este tipo de diligencias, siempre y cuando no existan menores de edad involucrados y que sobre la finca de la que se pretende independizar, cuente con un plano debidamente inscrito en el asiento registral.

Artículo 129- Competencia material. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y *ab intestato*, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos, consignaciones de pago por sumas de dinero y la liquidación de sociedades mercantiles, cuando sea solicitada mediante acuerdo unánime de los socios. Si la sociedad no cuenta con libros legalizados, la solicitud de la liquidación se hará en escritura pública.

El trámite de todos esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial 1998)¹⁴⁶

La finca resultante, soportará un plazo de convalidación por 3 años, de conformidad con el artículo 10 de la Ley sobre Localización de Derechos Indivisos, artículo que ha sido modificado mediante el artículo 341 del Código Procesal Agrario, N° 9609 del 27 de setiembre del 2018 y de conformidad con el transitorio VI, entró a regir a partir del 28 de febrero del 2021.

Artículo 10- Las inscripciones que se hagan al amparo de esta ley quedarán convalidadas si transcurren tres años a partir de la inscripción en el Registro de la localización respectiva, sin que se presente y anote en esa oficina demanda para invalidarla. El plazo de convalidación será de diez años, en relación con las personas interesadas que no hayan sido notificadas personalmente, y en los casos en los cuales se ordena la inscripción sin que exista plano catastrado de la finca madre o general. El tribunal hará constar esas circunstancias en la resolución final para que el Registro las transcriba literalmente. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre localización de derechos indivisos 1961)¹⁴⁷

¹⁴⁶ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Código Notarial: 17 de abril de 1998", consultado 31 de enero, 2021, SINALEVI.

¹⁴⁷ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley sobre Localización de Derechos Indivisos: 09 de junio de 1961", consultado 31 de enero, 2021, SINALEVI.

De la anterior norma se desprenden dos plazos, uno de 3 años como plazo de convalidación de la inscripción y otro de 10 años aplicable a las personas que no fueron notificadas y en los casos en que se ordena la inscripción sin plano catastrado de la finca madre, al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se pronunció en el siguiente voto, poniendo en relieve que el plazo empieza a correr a partir de la fecha de inscripción.

VII.- Procede de seguido determinar si el plazo de prescripción aplicable al caso es de 3 años o de 10 años, así como el momento a partir del cual debe computarse. La Ley de Inscripción sobre Localización de Derechos Indivisos N° 2755 de 9 de junio de 1961, en el artículo 10, dispone: “Las inscripciones que se hagan al amparo de esta ley, quedarán convalidadas si transcurren tres años a partir de la inscripción en el Registro de la localización respectiva, sin que se presente y anote en esa Oficina demanda para invalidarla. El plazo de convalidación será de diez años en relación a los interesados que no hubieren sido notificados personalmente, y el Juez deberá hacer constar esa circunstancia en la resolución para que el Registro la transcriba literalmente”. Según se expuso en el considerando anterior, el 23 de enero de 1970, doña Adilia Chaves, en su condición de colindante del derecho que buscaba localizar don Mario Brenes, fue notificada personalmente sin que en el término otorgado se opusiera a lo pretendido. Así las cosas, el plazo a aplicar es de 3 años conforme lo dispuso el Tribunal y su cómputo por imperativo legal, se inicia con la inscripción en el Registro Público, esto es el 27 de enero de 1983, y no a partir de cuando se “da cuenta de la situación” como se pretende en el recurso, cuyo rechazo se impone. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso Ordinario 2003)¹⁴⁸

De conformidad con el artículo 129 del Código Notarial, los Notarios tienen la competencia para tramitar los procesos de localización de derechos indivisos, sin embargo, existen requisitos puntuales que el Registro Inmobiliario establece en caso de que la localización provenga de sede notarial, a continuación, se procede a sustraer los requisitos establecidos por la GCRI v.1.4.

XIII. LOCALIZACIÓN DE DERECHOS

1. Cumplidos los requisitos exigidos en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, el juez dictará la resolución en que autoriza al solicitante para

¹⁴⁸ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia: voto 00597-2003 del 24 de setiembre del 2003, 10:00 horas (expediente 96-100198-0218-CI).

comparecer ante un notario público a otorgar la escritura de la localización, en la cual se consignará lo siguiente (art. 8 de la Ley 2755 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 Inmobiliario 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 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 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 3 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos). h) 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.

2. El Registro Inmobiliario 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 Inmobiliario.

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 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).

3. Las inscripciones de localización de derechos que se realicen en el Registro Inmobiliario 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 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).

4. Al inscribir localizaciones de derechos indivisos, no se debe efectuar variaciones en la medida de la finca madre ni en el valor fiscal de la finca madre.

5. Competencia notarial en actividad judicial no contenciosa. Los notarios podrán tramitar localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano

catastrado debidamente inscrito en el asiento registral. Es decir que la finca madre de la cual se va a efectuar la localización de derecho, debe contar con plano catastrado inscrito. (Art. 129 Código Notarial).

6. Si la finca madre tiene un plano inscrito en la base de datos del Catastro y éste no está publicitado en el asiento 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. (art. 270 del Código Civil).

7. En caso de presentarse una localización de derecho indiviso en sede notarial en la cual el derecho a localizar proviene de una finca sin plano catastrado publicitado en el asiento registral, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. (art. 129 Código Notarial) (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁴⁹

14.6 Reunión de fincas

En Costa Rica se le conoce como reunión de fincas, en otros países como Perú, le conoce como acumulación de fincas, en Argentina, se le conoce como anexión y unificación, esto por cuanto las fincas individuales renuncian a serlo para unirse con otra u otras para formar una nueva.

ANEXIÓN Y UNIFICACIÓN. De varios inmuebles surge uno solo. También es exigencia la confección y aprobación de un plano al efecto. Luego de ello se anulan los folios correspondientes a los inmuebles anexados o unificados y se confecciona uno nuevo en base a los datos resultantes del plano, colocándose la nueva titularidad que surge del instrumento jurídico o portante del negocio que genera la unificación. Se ponen también las notas de referencias recíprocas. (A. A. Cornejo 1994, 102)¹⁵⁰

La reunión de fincas consiste en la unificación de dos o más fincas para constituir un nuevo y único folio real; una vez se inscribe la reunión, automáticamente los números de matrícula que tuvieron las fincas a reunir se cierran, es decir, dejan de existir jurídicamente y se convierten en simples antecedentes de la nueva finca. Puede suceder que la reunión provenga de la segregación de un lote de una finca

¹⁴⁹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹⁵⁰ Cornejo. *Derecho Registral*, 102.

para que este sea reunido con una finca completa, o que la reunión sea de fincas completas.

Por la acumulación se cierran las partidas que corresponden a los predios originarios, y se abre una nueva partida que agrupa a la única finca resultante luego de la suma de las anteriores...La apertura de una nueva conlleva que las partidas antecedentes se cierren... (Gonzales Barrón 2012, 218)¹⁵¹

Aspectos relevantes por mencionar, es que para efectos de inscripción, la reunión debe contar con un plano inscrito en el que se grafique y se indique su objetivo es la reunión de las fincas de que se trate, además, de conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, este plano tendrá una vigencia de 1 año, vencido este término sin que haya ingresado en el Registro la solicitud de inscripción de la reunión, la caducidad aplicará y los interesados deberán solicitar la inscripción de un nuevo plano. Otro aspecto de gran relevancia, es que no podrán reunirse fincas sobre las que pesen hipotecas diferentes, si sólo una de ella soporta hipoteca, la inscripción es procedente. A continuación, los requisitos establecidos por el Registro Inmobiliario para la inscripción de las reuniones.

XIV. REUNIÓN DE FINCAS 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. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, incs. a y f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 3. No se requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes. 4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional). 5. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos. 6. 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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento

¹⁵¹ Gonzales Barrón, *Derecho Registral y notarial*, 218.

del Registro Público). 7. 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—, art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y arts. 66 y 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 8. 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). 9. 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). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁵²

Términos Clave

Fraccionamiento, Reunión de fincas.

Resumen

En esta lección abarcan las diversas formas de fraccionamiento inscribibles en el Registro Inmobiliario, así como de la reunión de fincas, instruyéndole al estudiante acerca de los requisitos para su debida inscripción.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.

¹⁵² Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso.

La empresa “Flores del Oriente S.A.”, a través de su representante con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, acude a un Notario el 04 diciembre del 2020 para firmar la escritura de segregación en cabeza propia de 5 lotes de su propiedad inscrita en el Partido de Cartago 12584; los planos se inscribieron el 12 de febrero del 2020. La sociedad cancela al Notario el monto correspondiente de derechos, timbres y honorarios en la fecha en que firmó la escritura, sin embargo, el Notario presenta la escritura el 03 de marzo del 2021. El registrador a cargo del trámite, consigna como defecto: “Planos caducos de conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro)

❖ Preguntas para la discusión

¿Cuál es la vigencia de los planos para fraccionamiento?

¿Es correcto el defecto indicado por el registrador a cargo del documento?

¿Qué deben hacer los interesados (partes y/o Notario) para subsanar el defecto?

Lección 15. Gravámenes más comunes tramitados en el Registro Inmobiliario

Objetivo de aprendizaje

- ❖ Abordar aspectos relevantes en la calificación de los gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario.

En la presente lección se abarcarán figuras del Derecho Civil ya conocidas por los estudiantes en cursos impartidos en la carrera de derecho, propiamente en el grado de licenciatura, no obstante, se brindarán aspectos básicos sobre cada figura para luego, remitirnos a los requisitos fundamentales para su inscripción en el Registro Inmobiliario, razón por la cual, se hará continua mención de lo que establece la actual GCRI v.1.4.

15.1 Límites y limitaciones al dominio

La propiedad privada es inviolable tal y como lo consagra el artículo 45 de la Constitución Política de nuestro país, sin embargo, si nos detenemos a analizar la norma, la misma hace referencia en primer término a la expropiación, misma que no constituye en sí un límite a la propiedad por cuanto no la limita, la toma el Estado para sí, en nombre de un interés público, indemnizando al propietario despojado de su derecho. Por otra parte, hace referencia a los límites que en razón de una necesidad pública deben soportar ciertos bienes, estableciendo que para tal efecto, deberá contarse con dos tercios de la totalidad de votos de los diputados para autorizar dichos límites. Llama la atención que los términos, límites y limitaciones, son indistintamente citados en normas, doctrina y jurisprudencia, nótese que el artículo citado hace referencia a limitaciones y no límites.

Artículo 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

(Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica, Constitución Política 1949)¹⁵³

Aunque el término se use indistintamente, existe diferencias entre los límites y las limitaciones compartiendo ambas figuras jurídicas, que ambas ponen un cerco a la libertad absoluta de disposición del propietario sobre su bien. Mediante Voto 03173 –1993 de las 14:57 horas del 06 de julio de 1993, emitido por la Sala Constitucional, establece algunas características específicas de los límites a la propiedad, aunque como ya se ha indicado, también los menciona como limitaciones. Señala que algunos derechos subjetivos, como es el derecho de propiedad, se encuentran “per se” limitados por el simple hecho de que deben someterse a la convivencia social y además, por la naturaleza propia del inmueble de que se trate, resuelve además, que dichos límites deben de estar consagrados en la Constitución Política o bien, que se encuentren establecidos por ley.

I.- Es corrientemente aceptada la tesis de que algunos derechos subjetivos no son absolutos, en el sentido de que nacen limitados; en primer lugar, en razón de que se desarrollan dentro del marco de las reglas que regulan la convivencia social; y en segundo, en razón de que su ejercicio está sujeto a límites intrínsecos a su propia naturaleza. Estos límites se refieren al derecho en sí, es decir, a su contenido específico, de manera tal que la Constitución al consagrar una libertad pública y remitirla a la ley para su definición, lo hace para que determine sus alcances. No se trata de restringir la libertad cuyo contenido ya se encuentra definido por la propia Constitución, sino únicamente de precisar, con normas técnicas, el contenido de la libertad en cuestión. Las limitaciones se refieren al ejercicio efectivo de las libertades públicas, es decir, implican por sí mismas una disminución en la esfera jurídica del sujeto, bajo ciertas condiciones y en determinadas circunstancias. Por esta razón constituyen las fronteras del derecho, más allá de las cuáles no se está ante el legítimo ejercicio del mismo. Para que sean válidas las limitaciones a los derechos fundamentales deben estar contenidas en la propia Constitución, o en su defecto, la misma debe autorizar al legislador para imponerlas, en determinadas condiciones.

II.- Los derechos fundamentales de cada persona deben coexistir con todos y cada uno de los derechos fundamentales de los demás; por lo que en aras de la convivencia se hace necesario muchas veces un recorte en el ejercicio

¹⁵³ Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica, “*Constitución Política: 07 de noviembre de 1949*”, consultado 29 de mayo, 2021, SINALEVI.

de esos derechos y libertades, aunque sea únicamente en la medida precisa y necesaria para que las otras personas los disfruten en iguales condiciones. Sin embargo, el principio de la coexistencia de las libertades públicas -el derecho de terceros- no es la única fuente justa para imponer limitaciones a éstas; los conceptos "moral", concebida como el conjunto de principios y de creencias fundamentales vigentes en la sociedad, cuya violación ofende gravemente a la generalidad de sus miembros-, y "orden público", también actúan como factores justificantes de las limitaciones de los derechos fundamentales. Se trata de conceptos jurídicos indeterminados, cuya definición es en extremo difícil. (Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad 1993)¹⁵⁴

Los límites pueden establecerse en razón de un interés público, ejemplo de ello es la Ley General de Caminos, la cual está compuesta de una serie de artículos que así lo disponen, para efectos de ejemplo, el artículo 19 de dicho cuerpo normativo.

Artículo 19.- No podrán hacerse construcciones o edificaciones de ningún tipo frente a las carreteras existentes o en proyecto sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ni al frente de los caminos vecinales y calles sin la aprobación escrita de la Municipalidad correspondiente. Las Municipalidades coordinarán los alineamientos frente a los caminos vecinales con el Ministerio quien será el que establezca la política, más conveniente al interés público. En las carreteras de acceso restringido o unidireccional, los colindantes sólo podrán tener acceso a la carretera en los sectores previamente señalados para ese fin o mediante caminos marginales aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Las personas que incumplan el presente artículo estarán sujetas a las multas que indique la presente ley y tendrán un plazo improrrogable de 15 días para quitar por su cuenta la obra realizada, transcurridos los cuales el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá eliminar las construcciones hechas, sin que por tal motivo tenga que reconocer suma alguna por daños y perjuicios. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá quitar, e inclusive decomisar, poniéndolo a la orden de las autoridades competentes, cualquier bien que se encuentre dentro del derecho de vía con el propósito de hacer uso indebido de éste. Lo ordenado por el Ministerio se notificará mediante aviso publicado en el Diario Oficial. Si los que estrechan o hacen uso impropio del derecho de vía son propietarios de establecimientos comerciales o industriales, el Ministerio podrá además, pedir a las autoridades administrativas correspondientes la cancelación de la patente y el cierre del establecimiento y éstas cumplirán debidamente esa gestión. La sanción quedará sin efecto una vez que el responsable pague la multa e indemnice convenientemente al Estado los daños y perjuicios que hubiere causado a los bienes públicos.

¹⁵⁴ Sala Constitucional de la República de Costa Rica, Acción de inconstitucionalidad: Voto 03173-1993 del 06 de julio del 1993, 02:57 horas (expediente 91-000980-0007-CO).

Las lecherías situadas a la orilla de vía pública, deberán proteger las secciones de vía por donde pase el ganado en su movimiento diario con empedrados bien hechos o por cualquier otro medio adecuado que apruebe el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Los expendios de gasolina deberán tener, dentro del área de su propiedad, una sección de estacionamiento de vehículos y sus propietarios estarán obligados a reparar por su cuenta el pavimento que resulte dañado al frente del negocio como consecuencia de su comercio. Los postes utilizados en la transmisión de fuerza eléctrica y los que soporten hilos telegráficos o telefónicos, no podrán colocarse a una distancia menor de seis metros del centro de los caminos. Los que estuvieren colocados a menor distancia u obstaculicen futuras ampliaciones, deberán ser trasladados en cuenta se produzca requerimiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o de las Municipalidades. Para la colocación de una nueva postería para la transmisión de fuerza eléctrica o para telégrafos o teléfonos, se debe pedir autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o a la respectiva Municipalidad, según se trate de carreteras o caminos vecinales. De no cumplirse el requerimiento del Ministerio, este podrá hacer los trabajos que sean necesarios por su cuenta cobrando al responsable el valor de aquéllos más de un 50% como recargo, sin perjuicio de la multa que fuere aplicable. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley General de Caminos Públicos 1972)¹⁵⁵

La Ley Forestal, en su artículo 19, brinda otro ejemplo claro de límites a la propiedad a la propiedad privada:

ARTICULO 19.- Actividades autorizadas. En terrenos cubiertos de bosque, no se permitirá cambiar el uso del suelo, ni establecer plantaciones forestales. Sin embargo, la Administración Forestal del Estado podrá otorgar permiso en esas áreas para los siguientes fines: a) Construir casas de habitación, oficinas, establos, corrales, viveros, caminos, puentes e instalaciones destinadas a la recreación, el ecoturismo y otras mejoras análogas en terrenos y fincas de dominio privado donde se localicen los bosques. b) Llevar a cabo proyectos de infraestructura, estatales o privados, de conveniencia nacional. c) Cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico. d) Prevenir incendios forestales, desastres naturales u otras causas análogas o sus consecuencias. En estos casos, la corta del bosque será limitada, proporcional y razonable para los fines antes expuestos. Previamente, deberá llenarse un cuestionario de preselección ante la Administración Forestal del Estado para determinar la posibilidad de exigir una evaluación del impacto ambiental, según lo establezca el

¹⁵⁵ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley General de Caminos: 22 de agosto de 1972”, consultado el 30 de junio, 2021, SINALEVI.

reglamento de esta ley. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Forestal 1996)¹⁵⁶

Existen otros límites de interés privado que pueden establecerse sobre algunas propiedades y que se encuentran establecidos en el Código Civil, como los son la medianería y la obligación de paso en otras, límites que surgen a partir de la convivencia dentro de una comunidad dentro de las relaciones de vecindad.

Así, la posición del carácter absoluto de la propiedad, como derecho ilimitado y exclusivo, sólo afectado por motivos de expropiación para construir obras públicas -única limitación admitida en el siglo pasado-, ha sido sustituida por una nueva visión de la propiedad, que sin dejar de estar regulada como un derecho subjetivo, prevé que sus poderes son limitados y que además, está sujeta a deberes y obligaciones. Tales limitaciones al derecho de propiedad son producto del hecho mismo de formar parte de una colectividad, la misma que garantiza ese derecho, pero que lo somete a ciertas regulaciones con la finalidad de alcanzar un disfrute óptimo y armónico de los derechos de todos los individuos. (Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad 1996)¹⁵⁷

En una primera aproximación a la diferencia entre límites y limitaciones se puede decir que, en el caso de los límites, estos son de carácter general siempre y cuando la propiedad se encuentre en ciertas condiciones y reúna ciertas características que la legislación contemple para limitarla, mientras que las limitaciones se refieren son impuestas sobre alguna propiedad en particular, mismas que son impuestas por el mismo propietario o aceptadas por este a cambio de recibir un beneficio, son de carácter temporal y deben constituirse por escritura pública o por orden judicial e inscribirse en el Registro Inmobiliario para que consten en el apartado de gravámenes sobre el asiento registral de la finca de que se trate.

En general, los límites determinan el contenido del derecho de propiedad, es decir, las facultades del propietario, son iguales para todos los propietarios. Así, en un determinado ámbito de actuación urbanística, por ejemplo, ningún propietario puede sobrepasar una concreta volumetría o ningún propietario puede construir a menos de determinada distancia de un río, etc. Las limitaciones, en cambio, actúan sobre un determinado derecho

¹⁵⁶ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "*Ley Forestal: 13 de febrero de 1996*", consultado el 30 de junio, 2021, SINALEVI.

¹⁵⁷ Sala Constitucional de la República de Costa Rica, Acción de inconstitucionalidad: voto 04205-1996 del 20 de agosto de 1996, 14:33 horas (expediente 92-000282-0007-CO).

de propiedad, afectan a un propietario o a concretos propietarios. Por ejemplo, un propietario pacta con otro que no elevará su edificio más de cinco alturas. Gráficamente, el límite es el aire que hincha el globo y la limitación es el dedo que presiona sobre el globo ya hinchado. (Blasco Gascó 2019, 214)¹⁵⁸

El artículo 266 del Código Civil establece que la propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley, en este artículo se puede determinar que el legislador está hablando tanto de límites (los impuestos por ley) como de limitaciones (los admitidos por el propietario). En razón de lo indicado, las limitaciones podrían clasificarse en dos tipos, las impuestas sobre el inmueble por la voluntad expresa del propietario y las que de igual forma son aceptadas por el propietario pero que son impuestas como requisito para la adquisición de un beneficio recibido del donante (artículo 292 del Código Civil) o por parte del Estado a través de una de sus instituciones.

Ejemplo del primer tipo de limitaciones son las que se constituyen conforme con el artículo 266 del Código Civil conocidas como limitaciones voluntarias al dominio en las que el propietario, decide autolimitar su derecho de propiedad, por otra parte, existen las limitaciones establecidas en el artículo 292 del Código Civil, las cuales aplican en trasposos gratuitos (donaciones), en las que el propietario dona el bien sometiéndolo a ciertas limitaciones de disposición que el donatario deberá respetar por un plazo máximo de 10 años o bien, sin embargo, en tratándose de un donatario menor de edad, las limitaciones pueden inscribirse desde el momento de la donación hasta que el menor cumpla 25 años de edad. Por último, también existen limitaciones a la copropiedad. A continuación, se transcriben los requisitos de inscripción para este tipo de limitaciones.

1. Limitaciones artículo 292 Código Civil: 1. Se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes solamente cuando estos se traspan a título gratuito. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del donante y la aceptación del donatario y con descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30

¹⁵⁸ Blasco Gascó, *Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral Inmobiliario*, 138.

Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 2. 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). 3. Cuando en el documento presentado para su inscripción se establezcan limitaciones a las cuales se les consigne un mayor tiempo del indicado en el artículo 292 del Código Civil, las mismas se consideran nulas por ser contrarias al interés público. De presentarse este supuesto, se hará caso omiso de ellas, considerándose el bien libre de toda restricción. 4. 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, el cual se reitera no podrá ser mayor de diez años; salvo que en el documento de constitución de las limitaciones se haya establecido tal condición. 5. El contenido de este tipo de limitaciones debe referirse a aspectos relativos a la libre disposición de los bienes, siendo estas limitaciones de contenido real y no referente a obligaciones o compromisos adquiridos que no correspondan al ejercicio de los atributos del dominio que establece el artículo 264 del Código Civil. 6. No constituyen limitaciones al dominio las cláusulas en las cuales el donante se reserva la facultad de recuperar el derecho real o bien establecer formas de disposición de este. (art. 1396 Código Civil) 7. En los documentos en los cuales se indique que se establecen estas limitaciones sin especificar cuáles atributos del dominio se encuentran restringidos, se considerará que todas las facultades de enajenación y disposición del derecho real adquirido se encuentran limitadas. 8. Las cláusulas de inembargabilidad son válidas y se publicitan de la misma manera que las limitaciones del artículo 292 del Código Civil. No se requiere establecer limitaciones y adicionalmente cláusulas de inembargabilidad. Sin embargo, los presupuestos fácticos para su constitución son los mismos que establece el artículo 292 del Código Civil. (art. 981 y 984 Código Civil)...

2. Limitaciones voluntarias art. 266 Código Civil: 1. El propietario de un bien inmueble puede auto limitarse. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral con sus calidades completas y con descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)...

3. Limitaciones a la copropiedad: 1. Deben constituirse en escritura pública con la comparecencia de los copropietarios. Calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 2. Citas del inmueble e indicar su descripción completa y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 3. Indicar el plazo, el cual no puede exceder de cinco años. Sin embargo,

puede ser prorrogable por nuevos convenios. (art. 274 Código Civil) (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁵⁹

Como ya se indicó, existen limitaciones que son impuestas al inmueble en razón de que el propietario recibe algún beneficio por parte del Estado a través de alguna de sus instituciones y que deben ser aceptadas este, en este tipo de limitaciones, se encuentran las limitaciones del INDER, las limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda (BAHVI), las limitaciones del Instituto de Vivienda y Urbanismo, las limitaciones del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), entre otras.

En cuanto a las limitaciones impuestas por la Ley 9036 que es Ley que Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, la asignación de tierra se hace de manera individual o colectiva en la que se toman como parámetros la idoneidad de los solicitantes, la cabida de las tierras, el proyecto productivo de la empresa o el servicio comunitario y su impacto para el desarrollo rural, de conformidad con el artículo 58 de la ley de cita. El artículo 66 de la Ley 9036, establece las limitaciones:

ARTÍCULO 66.- Limitaciones

El asignatario o los asignatarios no podrán traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización previa del Inder, excepto que hayan transcurrido quince años contados a partir del acto de asignación de la tierra y que todas las obligaciones con el Inder estén canceladas. Durante ese mismo plazo, dichos predios no podrán ser objeto de ningún tipo de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas por parte de terceros o acreedores, salvo que dichos créditos, deudas u obligaciones hayan sido autorizados por el Inder. Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores. Transcurridos los quince años y consolidado el derecho de propiedad, el Inder tendrá el derecho de primera opción de compraventa, por el precio que establezca el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación, para evitar cualquier enajenación de la tierra que pueda producir la concentración indebida o la subdivisión excesiva de la propiedad. El Registro Nacional tomará nota de las limitaciones a que se refiere este

¹⁵⁹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

artículo. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 9036 2012)¹⁶⁰

La GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos:

1. Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación individual (artículo 60 Ley 9036):

1. Se presentan mediante escritura pública, con la comparecencia del representante del INDER y los beneficiarios con sus calidades completas. 2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 3. Bajo esta modalidad de asignación se constituyen limitaciones por un plazo de quince años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por la Junta Directiva del INDER. 4. Según el artículo 66 de la Ley 9036, el inmueble no podrá traspasarse, gravarse, arrendarse o subdividirse sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas (por ejemplo, gravámenes hipotecarios, aunque tengan una fecha de vencimiento posterior a los quince años y los mismos no se hayan cancelado). Inclusive aplica para hipotecas cuyo acreedor sea el INDER y hayan sido impuestas con fecha posterior a la adjudicación de la parcela, pero el otorgamiento ha sido efectuado dentro del período de vigencia de las limitaciones. 5. El hecho de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las limitaciones sobre un inmueble en ningún caso convalida los contratos otorgados durante la vigencia de las limitaciones. 6. Estando vencidas las limitaciones, pero vigente una hipoteca constituida durante el plazo de ellas, registralmente se mantendrán dichas limitaciones, como mecanismo para recordar que sus efectos permanecen. (mientras exista la deuda). 7. Debe quedar claro que, si la hipoteca se constituye (fecha de otorgamiento) cuando las limitaciones ya estuvieran vencidas, no se aplican los efectos de las limitaciones. 8. La autorización para enajenar debe ser otorgada en forma expresa por la Junta Directiva del INDER, la cual debe ser conferida en fecha anterior al otorgamiento. Adicionalmente debe anexarse al documento el refrendo emitido por la Dirección Jurídica del INDER (artículo 2 y 3 del Decreto Ejecutivo 5820). En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida ni se anexe el refrendo, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. 9. Si el documento contiene los datos de la autorización y no se anexa el refrendo, debe consignarse el defecto. 10. Si al documento se le anexa el refrendo emitido por la Dirección Jurídica del INDER y no contiene los datos de la autorización, tal situación no es motivo de

¹⁶⁰ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 9036: 11 de mayo del 2012”, consultado el 29 de febrero, 2021, SINALEVI.

cancelación ni de consignación de defecto ya que del propio texto del refrendo se extraen los datos necesarios para verificar el cumplimiento de la normativa. 11. El refrendo que elabora la Dirección Jurídica del INDER, a partir de enero del año 2005 se hace constar en papel de seguridad del Instituto de Desarrollo Rural. 12. Si existen gravámenes hipotecarios en el asiento registral y en el documento de enajenación el notario diera fe de que las deudas con el INDER fueron pagadas en fecha anterior al otorgamiento presentado, no debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. Debe en estos casos consignarse como defecto que para la inscripción se requiere la cancelación del gravamen hipotecario existente. 13. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación, sino cuenta con la autorización respectiva, ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización. 14. Al inscribir las limitaciones impuestas al inmueble con ocasión de la asignación de tierras por parte del INDER al amparo de la Ley 9036, debe publicitarse igualmente el gravamen de “Condiciones Ley 9036” para que consten en la publicidad registral las condiciones establecidas en el párrafo tercero del artículo 66 de la Ley 9036. 15. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria. 16. 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. Cuando ingrese en el Registro un mandamiento judicial donde se ordena anotar un embargo sobre una finca que soporta limitaciones del INDER, este deberá ser tramitado y además se comunicará al Juez para que este tome las medidas que considere convenientes. (art. 68, inc. 3, de la Ley 2825 Ley de Tierras y Colonización).

2. Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación colectiva (artículo 61 Ley 9036):

1. Se presenta mediante escritura pública, con la comparecencia del representante del INDER y los beneficiarios con sus calidades completas.
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
3. El documento debe indicar expresamente que la asignación es de tipo colectivo.
4. De conformidad con el artículo 71 de la Ley 9036 se declaró de interés público la indivisibilidad de las tierras entregadas bajo la modalidad de asignación colectiva. A nivel registral la existencia de esta condición se publicitará como un gravamen.
5. En estos inmuebles queda expresamente prohibido su fraccionamiento o división de manera permanente. De presentarse un documento solicitando el fraccionamiento de un inmueble sobre el que pese

esta limitación, se le cancelará la presentación 6. Para el caso de la disolución o fenecimiento de un asignatario persona jurídica, la cesión la hará de manera directa el INDER en aquella(s) persona(s) jurídicas que determine. Si esta asignación es el resultado de un trámite llevado a cabo dentro de un expediente administrativo, su rogación al Registro se puede hacer mediante exhorto. 7. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁶¹

Las limitaciones que establece la Ley 7052 que es “Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda)”, a través de su artículo 175, es quizás el más extenso en cuanto a limitaciones se refiere.

Artículo 175.-Los bienes inmuebles declarados de interés social y que hayan sido financiados y adquiridos mediante el subsidio o el bono familiar de la vivienda establecido en esta ley no podrán ser enajenados, gravados o arrendados, bajo ningún título, gratuito u oneroso, durante un plazo de diez años, contado a partir de la fecha en que se formalice en escritura pública el otorgamiento del subsidio. De igual forma, no se podrá cancelar el régimen de patrimonio familiar si no ha transcurrido dicho plazo. Lo anterior con la salvedad de que se cuente con la debida autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi). El uso y el usufructo de estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio, salvo que se cuente con la autorización indicada otorgada a favor de terceros. El Registro inmobiliario cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización. En ningún caso se otorgarán autorizaciones para llevar a cabo el traspaso o el arrendamiento de los inmuebles a favor de personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, o cuando el traspaso o el arrendamiento tenga como finalidad modificar el destino habitacional del inmueble. Los casos de expropiación se registrarán por la Ley N.º 7495, Ley de Expropiaciones, de 3 de mayo de 1995, que fue reformada integralmente por la Ley N.º 9286, de 11 de noviembre de 2014, sin que en estos el beneficiario deba reintegrar el monto del subsidio, aunque no podrá postularse nuevamente para recibir tal beneficio por segunda vez, más que en los casos expresamente contemplados en esta ley. La Junta Directiva del Banhvi podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella determine. Asimismo,

¹⁶¹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio o el bono de la vivienda recibido, con o sin carga financiera calculada de acuerdo con la tasa de interés legal. Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria o simple, según sea el caso, el reintegro del subsidio, más los respectivos intereses a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento administrativo ordinario, que este ha incurrido en una o varias de las siguientes faltas:

a) Que obtuvo el subsidio o el bono con base en el suministro de datos falsos. b) Que varió o modificó, de forma parcial o total, el destino de los fondos del subsidio o el bono de vivienda obtenido. c) Que dispuso del inmueble en contra de lo estipulado en el párrafo primero de este artículo. d) Cuando se determine que, dentro del grupo familiar beneficiado por el subsidio, existen uno o más propietarios de viviendas que se encuentran usufructuando, comercializando o, en general, lucrando con uno o varios de dichos inmuebles. e) Cuando el beneficiario o alguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado dañen total o parcialmente la vivienda, con el fin de comercializar sus componentes. f) Cuando junto con otro u otros propietarios colindantes el o los beneficiarios del bono familiar decidan utilizar o unir sus viviendas con el objeto de instalar una actividad comercial o negocio mercantil o industrial. g) Cuando el beneficiario transforme sustancialmente la finalidad habitacional del inmueble, para darle a este un destino diferente, aunque este no tenga ánimo de lucro. h) Cuando se haya hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor de terceros a título gratuito u oneroso, o bien, se haya hecho dicho abandono sin que el inmueble sea habitado.

El Banhvi estará autorizado para realizar el procedimiento administrativo y cobrar cualquier suma adeudada a su favor, únicamente contra el o los beneficiarios que hayan incurrido en la acción o la omisión de forma directa o personal, sin sancionar a los otros integrantes del grupo familiar ajenos a dicha acción u omisión y sin ejercer en tales casos una acción ejecutiva hipotecaria contra el inmueble, sino una acción monitoria dineraria contra el o los responsables directos, de acuerdo con lo que se determine en la resolución administrativa final.

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales previstas en las disposiciones legales correspondientes, los solicitantes o los beneficiarios de subsidios del bono familiar de vivienda que violaran las disposiciones contempladas en el presente artículo, o bien, que se postularan para obtener los beneficios del bono familiar o ya lo hayan recibido, suministrando información falsa o fraudulenta, o bien, ocultando información esencial, de forma parcial o total, quedarán inhabilitados para postularse para un nuevo subsidio, durante un período de diez años, contado a partir

de la fecha en que quede firme la disposición o el acto administrativo que declare tal situación. Esta inhabilitación se aplicará únicamente a los miembros del grupo familiar que sean declarados administrativamente como sujetos activos de tal accionar ilícito. En todos los casos, se observará el debido proceso.

Los inmuebles que hayan sido financiados por medio del otorgamiento del bono de la vivienda serán inembargables durante un plazo de diez años, contado desde la fecha de otorgamiento del subsidio mediante escritura pública. Esta inembargabilidad no se aplicará en cuanto al Banhvi para los efectos de hacer exigible la devolución del bono familiar de vivienda, ni de las entidades autorizadas en cuanto a los créditos hipotecarios que hayan otorgado, con las autorizaciones del caso y con garantía sobre dichos bienes. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI 1986)¹⁶²

La GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos:

4. Limitaciones BANHVI Ley 7052:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral quien a su vez es el beneficiario del bono con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento. 2. Las limitaciones deben imponerse siempre y cuando exista el otorgamiento del subsidio (bono de vivienda). Lo anterior se aclara por cuanto antes del 27 de noviembre de 1994 era válido imponer limitaciones aún sin que se hubiera otorgado ningún subsidio. 3. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) 4. Durante el indicado período de diez años, los titulares registrales no podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna, salvo que se cuente con la autorización expresa del BANHVI o de la entidad autorizada, la cual puede ser conferida posterior al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. 5. Cuando se otorga bono de vivienda debe constituirse habitación familiar. Lo anterior en los casos en que sea lógica y legalmente posible; es decir que existan personas en el grupo familiar que puedan ser beneficiarias de dicha afectación conforme lo que establece el Código de Familia. La habitación familiar no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes. 6. Cuando sea otorgado bono de vivienda (sin crédito o hipoteca adicional) sobre fincas previamente afectadas al régimen

¹⁶² Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda): 13 de noviembre de 1986”, consultado el 29 de junio, 2021, SINALEVI.

de habitación familiar a favor de menores de edad, o bien el menor de edad sea titular del bien o un derecho y sea asimismo beneficiario del bono; por no considerarse tal beneficio como un gravamen con perjuicio para esos menores, no se exigirán las Diligencias de Utilidad y Necesidad, ya que el beneficio del bono familiar, y las limitaciones que con ocasión de este se imponen sobre el inmueble, no disminuyen el patrimonio de los menores beneficiarios. 7. Existen casos en los cuales hay inmuebles que constan con bono familiar otorgado y las limitaciones correspondientes y una vez inscritos dichos documentos, los fondos se atrasan o del todo no se entregan y las familias solicitan al BANHVI, la anulación de la operación; a lo cual dicha institución accede otorgando una escritura pública al efecto la que debe presentarse a este Registro, para la cancelación de las respectivas hipotecas (cuando se hayan constituido), limitaciones y habitación familiar. Cuando la afectación a habitación familiar se hubiera hecho a favor de menores, tampoco se debe exigir el requisito de las Diligencias de Utilidad y Necesidad. 8. Si se otorga bono de la Ley 7052 y el inmueble soporta limitaciones del INDER si no cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación. 9. Cuando sea otorgado bono de vivienda (sin crédito o hipoteca adicional) y la finca tenga limitaciones vigentes del IMAS; no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS. (art. 14 Decreto Ejecutivo 29531). 10. Conforme al artículo 50 de la ley 7052, la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda, mediante acuerdo razonado, a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega del bono, hasta por el monto máximo del subsidio, a las familias que hayan recibido el beneficio anteriormente; pero que, por catástrofes naturales, hayan perdido su vivienda construida con los recursos del bono. En estos casos, para efectos del trámite de inscripción en este Registro, en el testimonio de escritura debe hacerse constar de la existencia del acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI en que se autoriza la entrega del segundo bono de vivienda. 11. El artículo 4 de la Ley 7208, condona el pago del bono familiar de vivienda a las familias que lo hubieran recibido antes del 07 de febrero de 1991. Por lo tanto, se podrá proceder a la cancelación de las hipotecas otorgadas mediante Bono Familiar, otorgadas con anterioridad a dicha fecha, a solicitud de parte (acreedor y deudor), en escritura pública o por medio de la presentación del documento que motivo la hipoteca con razón de fecha cierta. 12. El artículo 2 de la Ley 8693 autoriza al BANHVI para que pueda condonar el pago de las operaciones de crédito hipotecario correspondientes a los fideicomisos de esa entidad, vinculados con el Consorcio Cooperativo de Vivienda Fedecrédito R.L., Coovivienda R.L., la Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y la Empresa Cooperativa de Construcción y Vivienda (Viviendacoop R.L.). El artículo 6 de dicha Ley establece que el Registro cancelará las hipotecas condonadas, contra una simple solicitud de cada fiduciario, la cual debe contenerlos siguientes requisitos: a) Contar con el visto bueno del BANHVI. b) En dicha en dicha solicitud se harán constar al menos los datos de inscripción de la hipoteca y el número de finca, así como el nombre y la cédula del deudor, pudiendo utilizarse números dado el carácter de documentos privado que ostenta. c)

El documento debe ser autenticado por un notario; debe redactarse en papel de seguridad de dicho profesional y adjuntar su respectiva boleta de seguridad. d) Las solicitudes deben cancelar únicamente Timbre del Colegio de Abogados como inestimable, en especie o en entero, por la autenticación. e) En la autenticación notarial, se dará fe de las personerías del fiduciario y del representante del Banhvi, sin que sea necesario que se indiquen citas de inscripción. f) Las limitaciones sobre la propiedad que pesen sobre estos inmuebles (artículo 169 Ley 7052), permanecerán vigentes durante el plazo asignado originalmente. g) Los inmuebles de ser procedente deben estar afectos al régimen de habitación familiar, conforme a la legislación vigente 13. Para los bonos de vivienda que sean otorgados a partir del 25 de junio del 2016, se debe inscribir como gravamen la existencia de una hipoteca legal preferente con una vigencia de diez años. Se debe inscribir dicho gravamen, aunque el documento no haga referencia a ella. En ningún caso, se podrá cancelar la hipoteca, antes de su vencimiento, sin la autorización expresa del BANHVI. (art 175 bis Ley 7052) 14. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación sino cuenta con la autorización respectiva ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización respectiva. 15. En las adjudicaciones en procesos sucesorios en sede judicial, no requiere autorización ya que no se encuentra ante un acto de libre disposición del titular registral, sino ante una adjudicación legal. 16. Si la adjudicación fuera en sede notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, de conformidad con el artículo 175 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016- 013 del Consejo Superior Notarial. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁶³

La Ley 8957 que es “Ley de Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia”, en su artículo 3, establece las limitaciones que deberán ser impuesta por el Registro Inmobiliario:

ARTÍCULO 3.- Los copropietarios de derechos que sean localizables podrán llevar a cabo la respectiva localización, división material del inmueble o adjudicación del derecho en cualquier momento. El inmueble

¹⁶³ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹⁶³ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Ley 8957 Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia: 17 de junio del 2011*”, consultado el 29 de julio, 2021, SINALEVI.

localizado e individualizado soportará las limitaciones de la propiedad y el régimen de habitación familiar por el resto del plazo correspondiente. En el caso de los copropietarios de los inmuebles a que se refiere la presente ley y cuyos derechos no sean localizables, deberán conservarlos en común durante un período mínimo de diez años a partir de la formalización de sus operaciones en escritura pública; durante ese tiempo no podrán solicitar que su respectivo derecho se adjudique a alguno de ellos, tampoco podrán solicitar la venta para repartir el precio, sea esta judicial o administrativamente. Vencido el citado plazo, los copropietarios pueden ampliarlo de mutuo acuerdo por el tiempo que al efecto estimen necesario. Durante el indicado período de diez años, los copropietarios tampoco podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna el derecho adquirido mediante esta ley, el cual solo podrá ser autorizado por el Banhvi en casos muy calificados, conforme lo establezca el reglamento de esta ley. Para los efectos de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, no se otorgará el financiamiento correspondiente tanto del bono familiar como de los créditos hipotecarios, si los hubiera, cuando uno o varios de los copropietarios o futuros copropietarios no acepte conservar en común el inmueble en la forma antes prevista, aun en el caso de que el copropietario no estuviera recibiendo ningún tipo de financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. El registro inmobiliario deberá inscribir las anteriores limitaciones, no deberá anotar ni inscribir documentos en violación a lo dispuesto en la presente ley y procederá a la cancelación del asiento de presentación. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia 2011)¹⁶⁴

En cuanto a este tipo de limitaciones, la GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos:

5. Limitaciones BANHVI Ley 8957:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral, quien a su vez es el beneficiario del bono con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento.
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
3. Los derechos de propiedad afectos por esta normativa deben cumplir con las siguientes condiciones registrales: a) Los derechos de propiedad a que

¹⁶⁴ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia: 17 de junio del 2011”, consultado el 29 de junio, 2021, SINALEVI.

se refiere la presente ley deberán estar libres de todo tipo de anotaciones y gravámenes judiciales, hipotecarios o administrativos. (art. 4 Ley 8957) b) No se admitirán sobre los inmuebles más garantías hipotecarias que las generadas por la ley. c) Estos derechos serán inembargables por otros acreedores durante un plazo de diez años, contado a partir de la presentación ante el Registro Inmobiliario y sin perjuicio de la inembargabilidad generada por la vigencia del régimen de patrimonio familiar. d) El régimen de habitación familiar se debe conservar por al menos diez años. e) No podrán ser objeto de los beneficios de la ley 8957 los inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad en condominio de acuerdo con la legislación que regula esa materia (art. 6 Ley 8957 y art. 12 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012). f) En todos los casos y sin excepción, la formalización de cada operación de financiamiento habitacional regulada por las presentes normas debe generar una copropiedad sobre el inmueble resultante, equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) para cada grupo familiar y con independencia de los acabados y la composición de cada planta (piso) del inmueble (art. 2 Ley 8957 y art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012). g) En todos los casos los derechos de copropiedad deberán a su vez dividirse con partes iguales, entre los cónyuges o convivientes en unión de hecho (art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012). h) El documento deberá indicar si el derecho corresponde a la primera o segunda planta (art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).

4. Durante el indicado período de diez años, los copropietarios tampoco podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna el derecho adquirido mediante esta ley, el cual solo podrá ser autorizado por el BANHVI o entidad autorizada. Se inscribirá una limitación específica (NI3) a toda la propiedad, pues incluso aquellos que no reciben el beneficio, quedan condicionados a este régimen especial de copropiedad.

5. Los derechos beneficiados además deben quedar afectos a las limitaciones del art. 175 de la Ley 7052.

6. Los copropietarios de derechos que sean localizables podrán llevar a cabo la respectiva localización, división material del inmueble o adjudicación del derecho en cualquier momento. El inmueble localizado e individualizado soportará las limitaciones de la propiedad y el régimen de habitación familiar por el resto del plazo correspondiente (arts. 3 Ley 8957 y art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).

7. Los copropietarios de los inmuebles a que se refiere la presente ley y cuyos derechos no sean localizables, deberán conservarlos en común durante un período mínimo de diez años a partir de la formalización de sus operaciones en escritura pública; durante ese tiempo no podrán solicitar que su respectivo derecho se adjudique a alguno de ellos, tampoco podrán solicitar la venta para repartir el precio, sea esta

judicial o administrativamente. 8. Puede prorrogarse el plazo de común acuerdo. 9. Podrán otorgarse hipotecas únicamente por entidades autorizadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con garantía exclusiva del derecho cuyo propietario (s) reciban el crédito hipotecario, necesarios para el financiamiento de las operaciones y las obras a que se refiere la ley, sin necesidad de una autorización expresa. Dicha hipoteca no requiere del consentimiento de los otros copropietarios. (Art. 4 Ley 8957). 10. Aspectos que tomar en consideración en cuanto a la constitución de la Habitación familiar al amparo de la Ley 8957: a) Es permitido someter al régimen de habitación familiar los derechos de copropiedad sin necesidad de que sean previamente localizados (art. 5 Ley 8957). b) La misma será al menos de 10 años (art. 42 Cód. Familia y 8 Ley 8957). c) La habitación familiar no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes (arts. 175 de la Ley 7052 y art. 21 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012). 11. No es posible inscribir ni anotar documentos que no impongan las limitaciones y el régimen de habitación familiar. De ingresar un documento bajo tales condiciones se procederá a la cancelación del asiento de presentación, excepto que se acredite en el documento la imposibilidad de constituir la habitación familiar por impedimento legal (art. 5 de Ley 8957). 12. Al inscribir los documentos otorgados a partir del 24 de junio del 2016 y relacionados con el otorgamiento del subsidio del bono familiar de la vivienda, se inscribirá una hipoteca legal, indicando en todos los casos la fecha de inicio y de vencimiento de dicho gravamen (arts. 175 bis Ley 7052). 13. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación si no cuenta con la autorización respectiva ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización respectiva. 14. En las adjudicaciones en procesos sucesorios, no requiere autorización ya que no se encuentra ante un acto de libre disposición del titular registral, sino ante una adjudicación legal. 15. Si se otorga bono y el inmueble soporta limitaciones del INDER sino cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación. 16. Es importante advertir que, en los casos en que sobre la finca existan gravámenes de bonos y habitaciones familiares previamente constituidos, estos se mantendrán sobre el derecho del propietario original, debiéndose hacer la respectiva transferencia del gravamen. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁶⁵

¹⁶⁵ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

En cuanto a las limitaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el artículo 42 de la Ley 1788 “Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU”, establece lo siguiente:

Artículo 42.- Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras el INVU mantenga restricciones al dominio, las cuales podrán estar vigentes por un plazo máximo de diez años desde la fecha de la respectiva adjudicación o venta. El Registro Público no inscribirá dentro del indicado término, ventas ni traspasos de ninguna clase, salvo que medie aprobación de la Junta Directiva del Instituto. El INVU podrá aplicar las anteriores reformas a las adjudicaciones y operaciones vigentes a la fecha. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU 1954)¹⁶⁶

La GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos:

6. Limitaciones INVU:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante del INVU y los adjudicatarios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo máximo de diez años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por la Junta Directiva del INVU por lo cual en el documento debe constar la fecha de dicho acuerdo. (art. 42 Ley 1788)
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
3. Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras se encuentren vigentes las limitaciones.
4. La autorización debe ser otorgada en forma expresa por la Junta Directiva del INVU o por la Presidencia Ejecutiva que se encuentra autorizada para estos efectos conforme acuerdo celebrado por la Junta Directiva en sesión ordinaria número 6331 celebrada el 16 de agosto del 2018; y no es menester que sea previo al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto.
5. Es procedente la tramitación, sin la autorización respectiva, del documento otorgado dentro del periodo de vigencia de las limitaciones

¹⁶⁶ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU: 17 de junio del 2011”, consultado el 02 de julio, 2021, SINALEVI.

cuando el mismo sea ingresado a la corriente registral con las limitaciones vencidas, ya que la ley impone restricciones para la inscripción únicamente dentro del periodo de vigencia de estas.

6. En el Diario Oficial La Gaceta 144 del miércoles 17 de junio del 2020, se publicó el Reglamento para la aplicación del artículo 42 de la Ley 1788 emitido por la Junta Directiva del INVU. Deberá entonces el documento notarial indicar el tipo de venta y plazo de restricción aplicable conforme lo que establece el reglamento. Aplican los siguientes plazos de restricciones al dominio:

- a) Venta de lote residencial: No se aplican restricciones
- b) Venta de lote comercial: No se aplican restricciones
- c) Venta Fondo de Patio: No se aplican restricciones
- d) Venta de Vivienda recuperada: Un mes
- e) Venta lote mediante titulación en venta con pago de contado o financiamiento: Un mes
- f) Venta lote mediante titulación con mecanismo de subsidio: Según se defina en el programa respectivo. De no indicarse aplica plazo de restricción de 10 años. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁶⁷

Con respecto a las limitaciones del IMAS, el artículo 42 de la Ley 4760 que es “Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)”, establece la prohibición por parte de los beneficiarios de vender el bien durante 10 años, el artículo 3 de la Ley 7151 “Ley Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social”, establece:

ARTICULO 3.- La vivienda, con su respectivo lote, la parcela o lote con servicios, adjudicados o vendidos por el IMAS, no podrán ser arrendados, gravados, embargados, vendidos ni traspasados en favor de terceros, por ningún título, mientras no hayan sido totalmente pagados y no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la respectiva adjudicación. El Registro Público no inscribirá, dentro del término indicado, ventas, traspasos ni gravámenes de ninguna clase, salvo que medie aprobación del Consejo Directivo del IMAS. (Poder Legislativo de la República de Costa

¹⁶⁷ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

Rica. Ley Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social 1990)¹⁶⁸

En complemento con lo anterior, el Reglamento a las Leyes N°4760 y sus Reformas y Leyes N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS, establece en el artículo 14 lo siguiente:

Artículo 14.-**Levantamiento de limitaciones:** Los propietarios de vivienda o lotes adquiridos de conformidad con las leyes N° 4760 y sus reformas y N° 7151 podrán solicitar la autorización al Consejo Directivo del IMAS para efectos de venta, hipoteca, enajenación, o arrendamiento de sus inmuebles a favor de terceros, previa recomendación técnica de la Gerencia Regional respectiva o el Área de Titulación que así lo recomiende, para lo cual deberán cumplir los siguientes requisitos:a) Solicitud formal al IMAS, debidamente justificada.b) Oficio de la entidad autorizada o acreedora, en el que conste la aprobación y las condiciones bajo las cuales se otorga el crédito.c) Visto bueno del Área de Titulación.En caso de que en un mismo proyecto habitacional existan solicitudes en forma simultánea para el levantamiento de limitaciones con un mismo acreedor, las Gerencias Regionales o el Área de Titulación podrán gestionar dicho levantamiento en forma colectiva a todo o parte del proyecto habitacional, mediante la emisión de una recomendación grupal. Para la inscripción de las limitaciones con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en el Registro Público de la Propiedad, cuando el beneficiario opte para el bono familiar para la vivienda total, sin crédito, no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a las Leyes N°4760 y sus Reformas y Leyes N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS 2001)¹⁶⁹

¹⁶⁸ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 7151 Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social: 24 de julio del 1990”, consultado el 29 de junio, 2021, SINALEVI.

¹⁶⁹ Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Reglamento a las Leyes N°4760 y sus Reformas y Leyes N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS: 12 de julio del 2001”, consultado el 29 de junio, 2021, SINALEVI.

Por su parte, la GCRI v.1.4, establece los siguientes requisitos para su debida inscripción:

7. Limitaciones IMAS:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante del IMAS y los adjudicatorios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha otorgamiento de la respectiva escritura de adjudicación. (art. 39 Ley 4769 y 3 Ley 7151 y artículo 13 del Decreto Ejecutivo 29531)

2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 51 inciso g. del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

3. Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras se encuentren vigentes las limitaciones si fueron las limitaciones impuestas con fundamento en el artículo 3 de la Ley 7151.

4. Las adjudicaciones en virtud de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 4760 establecen la prohibición para la venta de los inmuebles por un período de diez años a partir del acuerdo de adjudicación. Cuando ingrese para ser inscrito un documento posterior, se debe verificar en el documento en el cual se impusieron las limitaciones, si las mismas son en sentido amplio (artículo 3 de la Ley 7151) o en forma más concreta como en el presente apartado.

5. La autorización debe ser otorgada en forma expresa por el Consejo Directivo del IMAS y no es menester que sea previo al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto.

6. Es procedente la tramitación, sin la autorización respectiva, del documento otorgado dentro del periodo de vigencia de las limitaciones cuando el mismo sea ingresado a la corriente registral con las limitaciones vencidas, ya que la ley impone restricciones para la inscripción únicamente dentro del periodo de vigencia de estas.

7. Al momento de calificar escrituras de imposición de gravámenes con motivo del otorgamiento de bono familiar de vivienda “sin crédito adicional”; en aquellos inmuebles en los que consten limitaciones del IMAS no se requiere autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

8. Mediante la Ley 7940 se autorizó al IMAS a condonar las obligaciones de los beneficiarios de programas habitacionales que existieran al 30 de

noviembre de 1999. Estas condonaciones amparadas a dicha Ley se otorgan ante la Notaría del Estado y están exentas de todo tipo de rubro tributario. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁷⁰

15.2 Habitación familiar

La habitación familiar es la carga o gravamen impuesta sobre un inmueble por su propietario con el fin de protegerlo de eventuales futuros embargos en razón de ser el recinto donde habitan él y su familia. Se encuentra regulada en los artículos 42 y siguientes del Código de Familia.

Artículo 42.- (Afectación del inmueble familiar, privilegios). El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto. Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente. Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del Régimen de habitación familiar será de al menos diez años. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Familia 1973)¹⁷¹

De la anterior norma se desprende con claridad que dicha afectación constituye una limitación al dominio de su propietario, tan es así, que no podrá disponer del bien salvo consentimiento de los beneficiarios de la habitación familiar, en caso de que la habitación sea constituida a favor de un hijo menor de edad, o que el cónyuge no quiera dar su consentimiento, el propietario deberá solicitar a un juez la autorización mediante diligencias de utilidad y necesidad en las cuales deberá demostrar la

¹⁷⁰ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹⁷¹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Código de Familia: 21 de diciembre de 1973*”, consultado el 06 de julio, 2021, SINALEVI.

importancia que tiene el vender o gravar el inmueble que se encuentra sometido a dicho régimen.

El carácter social de esta institución aparece inmediatamente, luego de afirmar que es un derecho real y una limitación del dominio, ya que ambas características están aceptadas por el Derecho, con la finalidad de proteger a la familia. Esta destinación al servicio de la célula fundamental de la sociedad, que es la familia, configura el patrimonio familiar con sus otras características, como las de un derecho personal, intransferible, no gravable ni embargable. (Larrea Holguín 2008, 73)¹⁷²

En otro sentido, el artículo 42 del Código de Familiar establece que el bien no podrá ser perseguido por acreedores que anoten sobre el inmueble un practicado posterior a que ya se encontrara inscrita la habitación familiar sobre el bien.

La figura del Patrimonio Familiar puede ser definida como una institución que se caracteriza por ser propia del derecho de familia, autónoma del derecho a gananciales y aplicable sólo a bienes inmuebles, mediante la cual se pretende preservar el asiento de la residencia de la familia, el hogar familiar, poniéndolo a cubierto, no sólo de la ejecución por las deudas del constituyente – deudas, por supuesto, posteriores a la afectación del bien-, sino también de los eventuales actos de disposición que el mismo quisiese realizar respecto del bien afectado. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Diligencias Ocurrales 2012)¹⁷³

Como ya se indicó, siendo que la razón fundamental de este gravamen, es proteger la vivienda donde habita la familia, es que solamente puede constituirse sobre un inmueble y no en más de uno, es decir, si una persona tiene más de un inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, sólo podrá someter a este régimen la casa en donde conviva con su familia, es decir, el “domicilio conyugal”, en el mismo sentido, el Registro Inmobiliario no inscribe este gravamen cuando el propietario registral no se encuentra en libertad de estado, es decir, que en la escritura comparece como “casado una vez (separado de hecho) en unión de hecho”.

... el significado del domicilio conyugal, el cual es entendido como aquel, donde se localiza “el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las

¹⁷² Juan Larrea Holguín, *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador* (Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones CEP, 2008), 73.

¹⁷³ Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: voto 0842-2012 del 04 de octubre del 2012, 14:45 horas (expediente 2012-0023-TRA-RI DR).

obligaciones civiles de ambos cónyuges”. El concepto anterior, determina entonces dos situaciones: una frente a terceros y entre los cónyuges. Esta dualidad debe ser vista, como el domicilio único de dos personas y como denominación común de los domicilios individuales de ambas. Es importante consecuentemente, para los efectos de entender la denominación de “domicilio conyugal” o bien “vivienda familiar”, no vincular esta únicamente con la localización física de los cónyuges, sino por la relación conyugal o familiar que se desarrolla en ese lugar, que es constituida, por el conjunto de derechos y deberes que recaen sobre ambos cónyuges recíprocamente, como consecuencia del matrimonio. El ubicar una vivienda familiar como sede del domicilio conyugal, implica el someter éste, a dos regímenes: al familiar y al patrimonial, los cuales si bien es cierto, se desenvuelven con independencia, como objeto patrimonial, la vivienda familiar se halla sometida a una regulación específica y peculiar, distinta de la que normalmente correspondería a un inmueble o vivienda, ello en razón de constituir la sede del domicilio familiar, siendo indiferente inclusive, quién es el titular de la vivienda, pues la titularidad sobre la misma es hasta cierto punto indiferente y es el acto de destinación el presupuesto necesario para constituir un inmueble como sede de la vivienda familiar, siendo esta destinación un acto de voluntad de los cónyuges, de sustraer un bien, con características y disposiciones normativas determinadas, con un fin eventualmente distinto, y pasarlo a desarrollar una función diferente de aquella que podía venir desempeñando y como consecuencia de ello, modificar su régimen jurídico originario, sustituyéndolo por otro. Esta destinación supone no solo un acto de voluntad sino de determinación de la utilidad económica de un bien, afectándolo en consecuencia a una modificación de su regulación jurídica originaria, introduciéndolo necesariamente en una nueva modalidad jurídica, con limitaciones o restricciones que no existían en el régimen anterior, y tan es así, que permite al cónyuge que no ostenta la titularidad sobre el bien, el poder destinar un inmueble –que como señalamos no es su titular-, a un régimen especial y someterlo a nuevas regulaciones jurídicas, legitimación per relationem, que se deriva del vínculo familiar. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad 1997)¹⁷⁴

La habitación familiar puede inscribirse en inmuebles ubicados en distritos urbanos con una medida no mayor a mil metros cuadrados ni de diez mil metros en distritos rurales “Esta afectación se da sobre un inmueble urbano o rural para la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se le sustrae a las contingencias económicas que pudieran provocar,

¹⁷⁴ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica, Acción de Inconstitucionalidad: voto 05214-1997 del 02 de setiembre de 1997, 16:12 horas (expediente 0667-C-95).

en lo sucesivo su embargo o enajenación” (Mazzinghi 1993, 508)¹⁷⁵ y puede constituirse a favor del cónyuge con pareja en unión de hecho, también a favor de los hijos, los cuales podrán ser beneficiarios hasta los 25 años de edad en caso de que no posean los recursos propios para subsistir, también los padres adultos mayores. Por otra parte, cabe indicar que nada impide que sobre una propiedad sobre la cual pese una hipoteca, se pueda constituir habitación familiar.

El propietario de un inmueble será quien solicite la afectación de su propiedad a favor de los miembros de su familia que así considere, dicho gravamen recaerá sobre un inmueble en su integridad, es decir, sobre el dominio y no sobre derechos de la finca, el artículo 46 del Código de familia establece que en caso de derechos indivisos, deberá procederse primero a la localización del derecho, con esto se cierra la posibilidad de que cada copropietario de un inmueble grave su derecho con habitación a favor de su respectiva familia. Lo anterior no debe prestarse a confusión con aquellos casos en los que la finca se encuentre inscrita en derechos, y los propietarios de los mismos reúnan las condiciones establecidas en el artículo 43 del Código Familia y decidan constituir habitación familiar a favor de ellos mismos, gravamen que recaerá, obviamente, sobre todo el inmueble. Esto también sucede en los casos en que se otorga el bono de vivienda a una familia, en el que la ley exige la inscripción del inmueble a nombre de ambos cónyuges o de la mujer en caso de unión de hecho, debiendo a la vez constituirse habitación familiar en la que los beneficiarios serán ambos, este gravamen tendrá una vigencia de 10 años.

Artículo 56.- Las familias que reciban el subsidio deberán inscribir el inmueble a nombre de la pareja en el matrimonio y, en caso de unión de hecho, a nombre de la mujer; asimismo, sobre el inmueble deberá constituirse el régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como en unión de hecho. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI 1986)¹⁷⁶

¹⁷⁵ Jorge Alfredo Mazzinghi, *Tratado de Derecho de Familia, Tomo II* (Buenos Aires, Argentina: Astrea, 1993), 588.

¹⁷⁶ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda): 13 de noviembre de 1986”, consultado el 06 de julio, 2021, SINALEVI.

Los motivos por los cuales cesa la habitación familiar, se encuentran establecidos en el artículo 47 del Código de Familia, no obstante debe precisarse que si la habitación familiar se constituyó a favor de varios beneficiarios y alguno de ellos deja de serlo por alguna de las causales establecidas en dicho artículo, la habitación familiar puede permanecer vigente sobre el inmueble en razón de que sigue siendo la vivienda del resto de la familia, sin embargo, el propietario registral debe solicitar expresamente quiénes continuarán siendo los beneficiarios. Con respecto a las ejecutorias de divorcio, si el bien inmueble está gravado con habitación familiar en la cual el beneficiario es el o la ex cónyuge, dicho gravamen será cancelado por el registrador a cargo de la inscripción de la ejecutoria, sin embargo, volviendo a lo indicado en caso de que existan otros beneficiarios, deberá indicarse quiénes continuarán siéndolo.

Artículo 47.- (Cesación de la afectación). La afectación cesará: a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho. b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica. *(Así reformado el inciso anterior por el artículo 2° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018)* c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho. ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias. *(Así reformado el inciso anterior por el artículo 2° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018)* d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario. *(Así reformado por el artículo 28 (actual 31) de la "Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer", N° 7142 de 8 de marzo de 1990).* (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Familia 1973)¹⁷⁷

¹⁷⁷ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 5476 Código de Familia: 12 de diciembre de 1973", consultado el 06 de julio, 2021, SINALEVI.

Los requisitos establecidos para la inscripción de habitación familiar, su cesación y algunas circunstancias que deben ser tomadas en cuenta cuando un bien inmueble soporta este gravamen son los siguientes:

XX. HABITACIÓN FAMILIAR

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)

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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios mayores de edad. Requerirá autorización judicial por medio de diligencias de utilidad y necesidad si el menor es el propietario del bien inmueble o bien el beneficiario en la habitación familiar (art. 42 del Código de Familia). Se aclara que la autorización judicial no es un requisito previo, por lo que su ausencia no será motivo para la cancelación del asiento de presentación.

4. La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "HIJO". El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "A FAVOR". (art. 43 Código de Familia)

5. En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, en el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar

fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. Igualmente, en el caso de que los beneficiarios de la habitación familiar sean personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados.

6. 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, sean estos inmuebles inscritos en propiedad común o bien fincas filiales. (art. 46 del Código de Familia).

7. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar, salvo los casos permitidos por ley, tales como los bonos establecidos en la Ley 8957 o bien que se afecte la totalidad de los derechos que conforman el inmueble, exclusivamente en el caso en el que todos los titulares y beneficiarios se encuentren comprendidos dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 43 del Código de Familia.

8. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia):

a) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. En este caso puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y se verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga al menos los 25 años cumplidos.

b) Cuando las personas beneficiarias en razón de que poseen una discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados, así mismo en el caso de los adultos mayores que hayan superado la situación de dependencia económica. Para este caso se requerirá la comparecencia del beneficiario de la habitación familiar, o en su defecto el titular registral el cual deberá contar con una autorización judicial que lo faculte para solicitar la cancelación, de lo cual deberá dar fe el notario, indicando hora y fecha de emisión, número de expediente y autoridad jurisdiccional que la dictó.

c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor.

d) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación.

e) En todo caso que el beneficiario mayor de edad manifieste su anuencia en escritura pública.

f) En todo caso en los cuales la solicitud de cancelación de la habitación familiar provenga de un documento judicial.

9. 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).

10. 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).

11. No procede la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta comparece casado pero separado de hecho, en unión de hecho. Lo anterior pues en ese caso no se comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente. Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos del 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia.

12. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia)

13. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁷⁸

15.3 Usufructo

Previo a hablar del derecho de usufructo, es de vital importancia reconocer y recordar que el derecho de propiedad, llamado dominio, está conformado por las facultades o poderes que tiene su titular de usar, gozar y disponer del bien.

El derecho de propiedad es un derecho completo; ofrece la reunión de los principales poderes directos que se pueden tener sobre un bien: uso, goce y disposición (plena potestas). El derecho real de dominio le confiere a su titular el señorío total de la cosa – por la constitución de un derecho real oponible erga omnes o por el reconocimiento de un derecho personal con efectos relativos-. Empero, siempre conservará la posibilidad de recobrar la

¹⁷⁸ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

plenitud de los poderes que le ofrece su derecho. (Ternera Barrios 2014, 103)¹⁷⁹

En razón de lo anterior, en tratándose de la constitución del derecho un derecho de usufructo, el dueño del dominio decide despojarse de una de sus potestades sobre el bien, otorgándole a un tercero la facultad de disfrutar del bien. El Código Civil costarricense no define el concepto de usufructo sino más bien, se limita a establecer el modo de constituirse, así como los deberes y derechos del usufructuario y el modo de extensión de este derecho, en tal sentido, a efectos de encontrar el significado del usufructo, debemos recurrir a la doctrina.

“El usufructo es un derecho real limitado que tiene una persona (usufructuario) en cosa de otro (nudo propietario)” (J. L. Lacruz Berdejo, *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho* 2012, 202)¹⁸⁰

A partir de la constitución de un derecho de usufructo, surge lo que diferentes autores conocen como el desmembramiento de la propiedad, en este sentido, el usufructuario tendrá el derecho de usar y disfrutar de la cosa más no de disponer de ella por cuanto, dicha atribución le seguirá correspondiente al nudo propietario.

El usufructo supone la concurrencia de dos derechos sobre una misma cosa: el del usufructuario, que le permite obtener de ella todas las utilidades que puede producir, y el del propietario, que aunque privado por completo de su uso y disfrute (de ahí que se le denomine nudo propietario, porque es titular de una propiedad desnuda de contenido), sigue siendo propietario. (Ossorio Serrano 2014, 248)¹⁸¹

Otro aspecto a tomar en consideración en torno a esta figura jurídica, es su carácter temporal puesto que su vigencia estará sometida a la vida del usufructuario originario en caso de ser persona física, y en caso de tratarse de persona jurídica, tendrá una vigencia de treinta años.

“Siendo solamente un derecho de goce, el usufructo tiene una duración limitada; es temporal, a lo sumo, vitalicio, pero nunca perpetuo o definitivo.

¹⁷⁹ Francisco Ternera Barrios, *Bienes*, 3a. ed (Bogotá, Colombia: Editorial Universidad del Rosario, 2014), 103.

¹⁸⁰ José Luis Lacruz Berdejo, *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho* (Madrid, España: Dykinson, 2012) 202.

¹⁸¹ Juan Miguel Ossorio Serrano, *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (Valencia España: Tirant lo Blanch, 2014), 248.

Un usufructo permanente, para siempre, sería jurídicamente inaceptable.”
(Larrea Holguín 2008)¹⁸²

Nuestro Código Civil, de manera categórica establece el tope de 30 años en la vigencia del usufructo a favor de persona jurídica “ARTÍCULO 359.- El usufructo no constituido a favor de particulares, no durará más que treinta años.” (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)¹⁸³

En cuanto a la extinción del derecho de usufructo, nuestra legislación establece las siguientes causas:

ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye:

1º.- Por dejar de existir el usufructuario.

2º.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.

3º.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)¹⁸⁴

El documento que ingrese a la corriente registral en el que se transfiera un derecho de usufructo, debe necesariamente indicar el título traslativo bajo el cual se traspasa, sea oneroso o gratuito (compra-venta o donación), esto por cuanto es un tipo de derecho, que de conformidad con el artículo 335 del Código Civil puede ser adquirido por cualquier de los medios que se adquiere el dominio, en este sentido, resulta importante señalar que el derecho de usufructo adquirido de manera onerosa por una persona casada, deberá necesariamente ser adjudicado dentro del respectivo proceso, a efectos de que pueda inscribirse una eventual renuncia o cancelación de ese derecho.

Así mismo, cuando ingresa al Registro Inmobiliario un documento en el que se solicita el traspaso de un derecho de usufructo, el registrador a cargo, debe verificar si se trata del usufructuario original quien está traspasando, en caso de que sea un

¹⁸² Juan Larrea Holguín, *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador* (Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones, 2008), 8.

¹⁸³ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887”, consultado el 15 de febrero, 2021, SINALEVI.

¹⁸⁴ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887”, consultado el 15 de febrero, 2021, SINALEVI.

usufructuario posterior, debe verificar que el originario se encuentre con vida, en caso de persona física, o que no hayan transcurrido treinta años si es persona jurídica, en caso de que el propietario original de usufructo haya fallecido, no procederá la inscripción del traspaso, lo mismo si ya han vencido los 30 años, en caso de que el usufructuario original haya sido una sociedad.

En nuestro país es prohibido el traspaso de usufructo a dos o más personas para que lo disfruten de manera alternativa o sucesivamente (artículo 336 del Código Civil), en este sentido, sólo se permite el goce simultáneo de ese derecho y en este caso, deberá indicarse la proporción en que quedarán de titulares del usufructo, proporciones que se acrecentarán ante la renuncia o fallecimiento de uno de los co-usufructuarios, ejemplo de ello sería el de una finca que esté dividida en tres derechos, un derecho de nuda y dos derechos a un medio en el usufructo, cuando uno de los usufructuarios fallece o renuncia a su derecho, la finca publicitará en adelante, un derecho de nuda y un derecho de usufructo, es decir, el usufructuario prevaleciente, quedará como titular del derecho de usufructo y no de un medio, como inicialmente lo era.

“... si el usufructo es de por vida, la parte del que muere acrece las partes de los otros, salvo estipulación contraria” (Brenes Córdoba, Tratado de los bienes 2001, 116) ¹⁸⁵

Los siguientes son los requisitos que deben presentar los documentos relativos al derecho de usufructo, de conformidad con la GCRI v.1.4.

XV. USUFRUCTO 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). Se requiere por lo tanto cuando se traspasa a favor de un tercero, la indicación de un título traslativo de dominio siendo improcedente utilizar conceptos tales como “otorgamiento de usufructo” o “constitución de usufructo”.

2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y transmitir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes

¹⁸⁵ Alberto Brenes Córdoba, *Tratado de los Bienes* (San José, Costa Rica: Editorial Juricentro, 2001), 116.

(art. 51, incs. a y f, del Decreto Ejecutivo 26771 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 Decreto Ejecutivo 26771 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 transmitir 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 transmite 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 Decreto Ejecutivo 26771 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. 1°, del Código Civil).

10. 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 Código Civil)

11. Cuando el usufructo se traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. Paga los rubros tributarios que corresponden por el traspaso

(salvo el impuesto de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles), y siempre por la estimación o el valor dado en el contrato.

12. Cuando se reserva el usufructo a favor de un tercero o en forma conjunta, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; ni tampoco requiere exigirse la tipificación del contrato (causa traslativa de dominio) ya que se trata en este caso particular de una donación. Si se requiere la estimación para efectos del pago de la constitución de dicho usufructo (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030 y 1031 del Código Civil).

13. 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. Para tal efecto se debe verificar el origen del usufructo, con el fin de constatar dicha condición (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, en cuyo caso ingresará la orden judicial correspondiente. (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 cusufructuario.

14. Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo (el cual se extingue con la muerte del usufructuario, según el artículo 358 inciso 1 del Código Civil) los derechos reales Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 67 o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

15. Cuando se cancele un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario debe procederse con la cancelación de los gravámenes existentes. (Directriz RIM-001-2011 punto b). Requisitos específicos del uso y la habitación, al ser derechos reales de goce, como el usufructo.

16. El uso y la habitación son derechos personalísimos. Su constitución debe provenir del dominio por ser un atributo propio de este por lo cual no

puede un usufructuario desmembrar su usufructo en derechos de uso y habitación que no son parte de su derecho, sino facultades del titular del inmueble. (Art 264 Código Civil).

17. Estos derechos no se pueden gravar, enajenar ni arrendar (art. 368 del Código Civil).

18. 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).

19. Pueden coexistir en un inmueble derechos de usufructo, uso y habitación en el tanto no excedan el 100% del disfrute del bien. Es decir, es válido, a manera de ejemplo constituir un 50% de usufructo y un 50% de habitación sobre un mismo inmueble. COBRO DE TRIBUTOS (SIEMPRE POR LA ESTIMACION) Registro Agrario Fiscal Archivo Abogado Municipal 5x1000 Ver Tabla. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁸⁶

15.4 Servidumbres

La servidumbre es un derecho real en cosa ajena constituida sobre fundo “sirviente” en favor otro “dominante”, independientemente de sus propietarios, es decir, prevalecerá independiente de sus titulares y en el tanto el fundo dominante requiera por sus condiciones, hacer uso de la misma, la misma se inscribe en el apartado de gravámenes de los asientos registrales involucrados.

“La servidumbre es una carga (gravamen) que se impone a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo, propiedad de distinto dueño, para beneficio y utilidad del segundo.” (Campos Lozada 2017, 81)¹⁸⁷

En la doctrina podemos encontrar diferentes tipos de clasificaciones sobre los tipos de servidumbres, sin embargo, la Sala Primera del Corte Suprema de Justicia estableció una calificación suficientemente clara, la cual se procede a citar.

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.

¹⁸⁶Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*” <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

¹⁸⁷ Mónica Campos Lozada, *Bienes y Derechos Reales* (México: IURE Editores, 2017), 81.

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. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica 1991)¹⁸⁸

Nuestro Código Civil, en el artículo 381, establece las causas de extinción de las servidumbres, sin embargo, es de necesaria mención que, de conformidad con el principio de rogación, el Registro Inmobiliario procederá a la cancelación de del gravamen de servidumbre únicamente ante la solicitud de los propietarios de ambos fundos o bien, por orden emanada de una autoridad judicial. Con respecto al cierre de una finca sobre la cual pesa el gravamen de servidumbre en condición de fundo sirviente, su inscripción será posible únicamente si el propietario del fundo dominante comparece aceptando su cierre.

Por regla general las servidumbres tienden a durar tanto como la necesidad del predio dominante (son perpetuas) y su goce queda a criterio del beneficiario, si bien es posible someterlas a plazo o a condición suspensivos o resolutorios, y poner límites temporales o de cumplimiento de ciertos requisitos para el ejercicio de la servidumbre y en esto se estará a lo que las partes acuerden o en su defecto imponga el juez. (Medina Pabón 2019, 822)¹⁸⁹

En cuanto al levantamiento de un gravamen de servidumbre, existe una excepción a la regla anterior, la cual consiste en la posibilidad que tiene el propietario de una

¹⁸⁸ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Proceso Ordinario: voto 26-1991 del 15 de marzo de 1991, 08:30 horas (expediente 91-000026-0004-CI).

¹⁸⁹ Juan Enrique Medina Pabón, *Derecho Civil. Bienes. Derechos Reales*, 2a ed. (España: Universidad del Rosario, 2019), 822.

finca que publicita por arrastre¹⁹⁰ servidumbre en condición de fundo sirviente, la GCRI v.1.4, señala que esto sería posible si el Notario que autoriza la escritura, hace constar la existencia de un informe técnico elaborado por un agrimensor en el cual se determinó que esa servidumbre no existe en la realidad física del inmueble en el que se solicita sea liberado de dicho gravamen.

XXII. SERVIDUMBRES

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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (art. 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público): a) Indicar tipo de servidumbre y su contenido. b) Además, en las servidumbres de paso indicar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil). 3. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre para darle salida. (art. 395 Código Civil). 4. Indicar plano catastrado para ambos fundos. Si la servidumbre que se constituye es de paso; se requiere únicamente plano catastrado para el fundo dominante ya que el componente gráfico que ubica a la misma se encuentra definido en dicho plano catastrado. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional) 5. Las servidumbres inscritas pueden ser modificadas con la comparecencia de las partes afectadas o interesadas, siempre que no se vean comprometidos intereses de terceros, ni ello implique la inclusión de fincas nuevas. De la misma manera, procede la exclusión de un fundo dominante, únicamente con la comparecencia de los titulares de dicho fundo, siempre que no tenga un gravamen posterior que condicione la libre disposición de su titular (art. 381.4 Código Civil). 6. Procede la inscripción de servidumbre entre dos o más fundos, con que al menos una de ellas esté inscrita. El predio no inscrito debe tener plano catastrado (art. 370 y 459 Código Civil). 7. En algunos casos determinados por la ley, se establecen servidumbres administrativas sin necesidad de que exista un predio dominante. Estas se imponen sobre un fundo sirviente, a favor de un servicio público (Ejemplos: Recope, ICE (Ley 6313), Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados). 8. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre

¹⁹⁰ Gravamen por arrastre es el que consta en el asiento registral de una finca y que fue constituido originalmente en una finca antecesora, es decir, sobre la finca madre, abuela o bisabuela. El Sistema de Información Registral lo hace reflejar en todas las fincas que se generen posterior a la constitución de ese gravamen, publicitando siempre el número de matrícula sobre la cual fue constituida originalmente la servidumbre de que se trate.

ellos servidumbre. 9. 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). 10. Debe indicarse la estimación o precio de la servidumbre, a afecto del cálculo de los timbres respectivos. 11. Las servidumbres de paso trasladadas, inscritas en un fundo como sirvientes, y si su origen deviene del arrastre de una servidumbre constituida en una porción de la finca antecedente, que no está integrada a su realidad física; puede ser cancelada por su titular. En estos casos el notario deberá hacer constar que cuenta con un informe técnico, elaborado por un agrimensor debidamente incorporado al colegio profesional respectivo, indicando expresamente el nombre completo del profesional respectivo y su número de agremiado, el cual indique que dicha servidumbre no existe en la realidad física del inmueble. 12. En los casos en que se constituya servidumbre a favor del ICE, SNAA, Recope o cualquier otra entidad que brinde un servicio público, se requiere plano catastrado de la totalidad de la finca sirviente o la indicación de un plano catastrado que grafique únicamente la franja del inmueble que se afecta con la servidumbre. En este caso particular de servidumbres por servicios públicos no se requiere plano catastrado para la finca dominante. 13. Cuando el procedimiento administrativo para la imposición de una servidumbre del punto anterior se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional (22 de mayo de 1999) no se necesita citar el plano; en cuyo caso el notario autorizante debe dar fe con vista del expediente administrativo de esa circunstancia. 14. No procede el cierre de una finca que contenga una servidumbre sirviente, como tampoco procede dejar restos de finca destinado exclusivamente a servidumbre. 15. Las servidumbres ecológicas tienen fundamento en los artículos 259, 370 y 459 del Código Civil, por lo cual son inscribibles en este Registro. (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)¹⁹¹

¹⁹¹ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

15.5 Hipoteca común

La hipoteca común es un derecho real de garantía, constituida sobre un bien inmueble que garantizará el cumplimiento del pago de la deuda personal adquirida por el deudor, por ende, la hipoteca tiene la característica de ser accesoria de una obligación principal obtenida por el deudor.

La hipoteca es un derecho real de garantía de carácter accesorio, constituido sobre determinados bienes, mediante el cual se asegura la satisfacción de una obligación principal. (Álvarez Pedrosa 2019, 17)¹⁹²

La hipoteca puede constituirse por una tercera persona que no sea la propietaria del bien otorgado en garantía, no obstante, y para tales efectos, el propietario registral deberá comparecer en la escritura pública para aceptar que su inmueble sea gravado con la hipoteca, importante señalar que, para efectos de terceros, la escritura de hipoteca debe de inscribirse ante el Registro Inmobiliario.

De conformidad con el artículo 410 del Código Civil, existen bienes que no pueden ser otorgado como garantía en una hipoteca, estableciendo:

ARTÍCULO 410.- Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca:

1º.- Los bienes que no pueden ser enajenados.

2º.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.

3º.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.

4º.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

5º.- Los derechos de uso y habitación.

6º.- El arrendamiento.

7º.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)¹⁹³

¹⁹² Luis Manuel Álvarez Pedrosa et al., *Manual Práctico sobre reclamaciones de deudas con garantía hipotecaria* (Madrid, España: Editorial Wolters Kluwer, 2019), 17.

¹⁹³ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887*”, consultado el 04 de julio, 2021, SINALEVI.

A efectos de ilustrar la imposibilidad de hipotecar bienes que no sean enajenables, la Procuraduría General de la República, mediante Opinión Jurídica ante consulta realizada por la Comisión Especial de Turismo de la Asamblea Legislativa, relacionada con el Proyecto de "Reforma del artículo 4° de la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo, expediente N° 15.049, que se publicó en el Alcance N° 90 a La Gaceta N° 239 del 11 de diciembre del 2002, señaló lo siguiente:

IV.4.1) IMPROCEDENCIA DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS SOBRE TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO

En virtud de su inercialidad iusprivatista, los bienes de dominio público no pueden embargarse ni hipotecarse, pues ello daría lugar a la enajenación ante el incumplimiento de la deuda. Su ligamen a la realización de valor de la cosa gravada, en subasta pública, para satisfacer los intereses del acreedor, crearía un régimen irreconciliable con el destino de los bienes. En la Opinión Jurídica O. J.-074-2003 dijimos que "la inclusión de 'las tierras' como garantía real, expuestas a los procedimientos de ejecución judicial y remate por falta de pago de la deuda respaldada, es por completo improcedente y violatoria del principio de inalienabilidad. El dominio público está sustraído del tráfico o comercio privado, es inapropiable, y no puede ser objeto de actos o negocios que impliquen transferencia de la titularidad del suelo a manos de particulares. Lo contrario atenta contra su naturaleza jurídica y régimen exorbitante. Las medidas de embargo e hipoteca sujetan el bien al cumplimiento de la deuda, a las resultas de la consiguiente ejecución y potencial enajenación forzosa. Actos que no se concilian con el carácter indisponible de las cosas públicas y crearía situaciones incompatibles entre su afectación y el derecho del acreedor. No se ajustaría tampoco a las características esenciales de los derechos de garantía; a saber: que los bienes ofrecidos en garantía real pertenezcan en propiedad a la persona que la constituye; sean enajenables y aquella tenga libre disposición de los mismos". El Código Civil excluye la hipoteca de los bienes que no pueden ser enajenados, y el derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño, que es quien puede constituirlo (artículos 409, 410, incs. 1° y 7°, y 430, pfo. 2°). (Procuraduría General de la República de Costa Rica. Opinión Jurídica 2003)¹⁹⁴

¹⁹⁴ Procuraduría General de la República de Costa Rica, "Opinión Jurídica 121-J: 23 de julio del 2003", consultado el 04 de julio, 2021, SINALEVI.

A nivel de doctrina se establecen algunas características que poseen las hipotecas, las cuales, se procede a indicar:

- **Derecho real de garantía:** Esta característica hace referencia en primer término al poder directo e inmediato que tiene el acreedor sobre el bien dado en garantía, dicho poder, cabe aclarar, será inmediato ante el incumplimiento y no antes. En palabras del autor Lacruz Berdejo:

“... se puede seguir afirmando que se trata de un derecho real, de un derecho subjetivo perfecto, que atribuye a su titular un poder jurídico directo en la cosa, oponible a todos” (J. L. Lacruz Berdejo 2009, 220)¹⁹⁵

En segundo término, a la preferencia que tendrá el acreedor de una hipoteca frente a otros acreedores, sean estos hipotecarios en inferior grado o ante acreedores de créditos personales.

- **Limitado:** Hace referencia a que su propietario debe soportar la imposición de un gravamen sobre su finca, lo cual no implica que no pueda hacer uso y disfrute de la misma, pero no será una propiedad libre

“...no porque el dueño no pueda disponer de la cosa así gravada, sino porque tiene que soportar que se disponga de ella, a iniciativa del titular de la hipoteca, al margen de su voluntad” (J. L. Lacruz Berdejo 2009, 222)¹⁹⁶

Es decir, que existe la eventual posibilidad de que deje de pertenecerle ante el incumplimiento de la obligación.”

- **Accesorio:** La hipoteca es accesoria a una deuda personal adquirida por el deudor.

La hipoteca común como derecho real de garantía ocupa una posición secundaria en la relación crediticia previa entre uno o varios acreedores y /o deudores, donde en prevención del incumplimiento de un pacto o contrato se exige una concreta garantía real. Es por esta misma causa, que la hipoteca desplegará su función protectora siempre y cuando la obligación principal conste pendiente de satisfacción, sea quien sea el obligado al

¹⁹⁵ José Luis Lacruz Berdejo, et al., *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales*, 3ª ed. (Madrid, España: Dykinson), 220.

¹⁹⁶ Lacruz Berdejo, et al., *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales*, 3ª ed., 222.

pago. La accesoriedad también condiciona su transmisibilidad, ya que el acreedor hipotecario puede enajenar su derecho de crédito a título oneroso o gratuito. (Álvarez Pedrosa 2019, 26)¹⁹⁷

- **Sin desplazamiento:** El propietario registral sigue siéndolo, no se da el desplazamiento de la posesión del bien por parte del acreedor hipotecario, al menos no, siempre y cuando la obligación siga cumpliéndose por parte del deudor. Lacruz Berdejo señala:

“Lo que caracteriza sin excepción a la hipoteca, frente a la prenda, es que no se supone desposeído del titular del inmueble, el cual puede seguir disfrutándolo y obteniendo de él los resultados económicos que acaso servirán para amortizar el crédito garantizado.” (J. L. Lacruz Berdejo, *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho* 2012, 200)¹⁹⁸

- **Especialidad:** De conformidad con el artículo 413 del Código Civil “La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.” (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)¹⁹⁹ En este sentido, dicha característica hace referencia a precisar el bien que se ha ofrecido en garantía, así como la responsabilidad del mismo, lo cual se logra a través de la publicidad registral.

“la especialidad añade seguridad jurídica tanto al tráfico crediticio, al permitir a las entidades prestatarias conocer el rango de su derecho, como al inmobiliario, facilitando a los sucesivos adquirentes la información necesaria para comprender el alcance de su responsabilidad” (Álvarez Pedrosa 2019, 27)²⁰⁰

- **Indivisibilidad:** Esta característica refiere a que la hipoteca recae sobre toda la cosa y no sobre parte de ella, además, será soportada por el bien hasta el completo cumplimiento de la obligación.

¹⁹⁷ Luis Manuel Álvarez Pedrosa et al., *Manual Práctico sobre reclamaciones de deudas con garantía hipotecaria* (Madrid, España: Editorial Wolters Kluwer, 2019), 26.

¹⁹⁸ Lacruz Berdejo, *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho*, 200.

¹⁹⁹ Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 04 de julio, 2021, SINALEVI.

²⁰⁰ Luis Manuel Álvarez Pedrosa et al., *Manual Práctico sobre reclamaciones de deudas con garantía hipotecaria* (Madrid, España: Editorial Wolters Kluwer, 2019), 27.

“Por tanto, hasta la completa y total satisfacción del crédito, el acreedor gozará de todo el favor legal para instar su ejecución, aunque el deudor hubiera cumplido con la mayor parte de su obligación”. (Álvarez Pedrosa 2019, 27)²⁰¹

Es necesario indicar, que el Código Civil establece la posibilidad de que el bien dado en garantía pueda ser segregado o dividido por una única vez puesto que, ante el incumplimiento, el acreedor tendrá el derecho de perseguir dichos bienes, indistintamente de quién ostente su titularidad, estableciendo en lo conducente:

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. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)²⁰²

En razón de lo anterior, ante el supuesto de que se requiera nuevamente dividir o fraccionar algunas fincas resultantes de la primera segregación o división autorizada por ley, deberá el acreedor estar anuente y disponer una responsabilidad para estos inmuebles.

A continuación, los requisitos establecidos en la GCRI v.1.4:

XVIII. HIPOTECAS

1. Constitución

1. 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). 2. 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). 3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula.

²⁰¹ Ibid.

²⁰² Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo de 1981”, consultado 04 de julio, 2021, SINALEVI.

No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil). 4. Debe indicarse en forma expresa: (art. 465, inc. 2, del Código Civil, 22 y 63 a 68 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) a) Monto del crédito y de la hipoteca. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito. b) Indicación expresa de la fecha de vencimiento. (art. 465 inciso 2. Código Civil) c) La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca. d) Forma de pago: Debe indicarse (si corresponde conforme al contrato) el monto, la periodicidad y el número de cuotas. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento. No es parte del marco de calificación verificar la correspondencia del monto, la periodicidad y el número de cuotas contra la indicación expresa de la fecha de vencimiento. Es responsabilidad exclusiva del notario la redacción del contrato hipotecario acordado y constatar que las cláusulas contractuales correspondan a las que las partes hayan pactado. e) Tasa de interés corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio). 5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 6. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). 7. 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). 8. En la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil). 9. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado. 10. Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo 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 (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). 11. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003) 12. 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). 13. 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). 14. 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). 15. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones. 16. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085) 17. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil). 18. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario). 19. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público). (Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4 2021)²⁰³

²⁰³ Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "*Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, versión 1.4*" <http://www.registronacional.go.cr> (consultado: 10 de setiembre 2021).

La hipoteca común puede ser sujeta de modificaciones a través del tiempo, las cuales deberán, al igual que su constitución, ser inscritas en el Registro Inmobiliario. Entre las modificaciones que puede presentar una hipoteca podemos indicar aumento o disminución de responsabilidad de la finca garante, disminución del plazo para el pago del crédito, modificación de la tasa de interés del crédito y su forma de pago, sustitución y refuerzo de garantía, posposición del grado de la hipoteca, pero también forman parte de las modificaciones, la cesión del crédito, ampliación del monto o prórroga del plazo y novación de deudor.

Términos Clave

Derecho de uso, derecho de garantía, límites y limitaciones.

Resumen

En esta lección se abarcan algunos de los gravámenes que se inscriben en el Registro Inmobiliario, realizando un repaso del concepto e implicaciones de cada uno de ellos, e instruyendo al estudiante, sobre los requisitos establecidos para su debida inscripción.

Estudio del caso

❖ Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso el contenido de la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

❖ Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.

- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

❖ Caso sobre límites y limitaciones.

Jacinto Rosales Muñoz y Ana María Solano Piedra es un matrimonio que ha realizado los trámites para obtener el bono de vivienda de conformidad con la Ley 7052, la propiedad se encuentra a nombre de Jacinto y se encuentra gravada con habitación familiar a favor de Ana María. Mediante escritura pública, solicitan al Registro Inmobiliario la inscripción correspondiente.

❖ Preguntas para la discusión

¿Qué clase de gravamen inscribe el Registro Inmobiliario en estos casos?

¿Cuántos son los años que debe soportar el bien la habitación familiar?

❖ Caso sobre habitación familiar.

Ramiro Alpizar Sobrado y Rebeca Ugalde Masis, procedieron a realizar las diligencias de divorcio, ingresando al Diario Único del Registro Nacional, la homologación de los acuerdos entre los cuales decidieron que la finca de la señora Rebeca Ugalde Masis, siguiera en propiedad de ella; sobre el inmueble pesa habitación familiar en la que está incluido su exesposo Ramiro y los tres hijos en común y aún, menores de edad.

❖ Preguntas para la discusión

¿El Registro Inmobiliario eliminaría la habitación familiar del inmueble a partir de los acuerdos tomados en el divorcio?

¿Cuál es la importancia de que prevalezca la habitación familiar como gravamen sobre el inmueble?

❖ Caso sobre el usufructo.

Los señores Angela Ramírez Sancho y Roberto Ortiz Peña, deciden traspasar por donación el derecho de nuda a su hija Angélica Ortiz Ramírez y conservar para ambos el derecho de usufructo. A los años la señora Angela Ramírez Sancho fallece.

❖ Preguntas para la discusión

¿Qué trámite deben hacer los interesados para actualizar los propietarios de los derechos del inmueble?

¿Cómo quedarían distribuidos los derechos si el deseo de Angélica es que su padre conserve el usufructo?

❖ Caso sobre servidumbre.

La señora Anastasia Diaz Hernández acuerda con su vecino, constituir una servidumbre de paso, en la cual, la finca de doña Anastasia sería el fundo sirviente y la finca de su vecino, Florencio Torres Acuña, el fundo dominante. La finca de Florencio no tiene plano catastrado publicitado.

❖ Preguntas para la discusión

¿Cuál es el plano que debe describir la servidumbre según los requisitos establecidos en la guía de calificación del Registro Inmobiliario?

¿Cuáles requisitos debe contener la escritura de constitución de servidumbre de paso?

❖ Caso sobre hipoteca común.

La empresa “El Camino de Piedra S.A.”, solicita la segregación de un lote de su finca de Heredia 25158 para venderlo en el acto a la empresa “Roca Sólida S.A.”, no obstante, sobre el inmueble pesa hipoteca en primer grado a favor del Banco de

Costa Rica. Posteriormente “Roca Sólida S.A.”, solicita segregar de su finca, sobre la cual pesa hipoteca por arrastre de su finca madre, un lote en cabeza propia.

❖ Preguntas para la discusión

¿Es posible inscribir la segregación del primer lote, es necesaria la comparecencia del acreedor hipotecario?

¿Es posible inscribir la segregación del segundo lote, cuáles son los requisitos para poder inscribirse?

Bibliografía

Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa, 2008.

Alvarado Valverde, Jorge Enrique. «Consecuencias jurídicas de la calificación registral.» *Revista Materia Registral*, no. 2, 2007: 30.

Alvarado Valverde, Jorge Enrique. «Las Anotaciones Provisionales .» *Derecho Registral Costarricense Tomo II*, 2000: 55-68.

Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral*. Perú: Editorial y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L., 2012.

Álvarez Pedrosa, Luis Manuel et al. *Manuel Práctico sobre reclamaciones de deudas con garantía hipotecaria*. España: Editorial Wolters Kluwer España, S.A., 2019.

Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica. Constitución Política. «SINALEVI.» 08 de noviembre de 1949. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=871&nValor3=0&strTipM=TC#ddown (último acceso: 17 de enero de 2021).

Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica, Constitución Política. SINALEVI. 08 de Noviembre de 1949. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871 (último acceso: 29 de Mayo de 2021).

Behar Rivero, Daniel Salomón. *Metodología de la investigación. Introducción a la metodología de la investigación*. Editorial Shalom, 2008.

Blasco Gascó, Francisco de Paula. *Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral Inmobiliario*. Valencia, España: Tirant lo blanch, 2019.

Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los bienes*. San José, Costa Rica: Juricentro, 2001.

—. *Tratado de los bienes*. San José, Costa Rica: Editorial Juricentro, 1981.

Brenes Hernández, Maribel. «Avanza proceso para declarar zona catastrada para el cantón de Garabito.» *Revista Materia Registral no. 2*, Agosto, 2019: 45.

- Cadenas Osuna, Davinia et al. *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Tirant lo blanch, 2021.
- Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral*. Bogotá, Colombia: Editorial Temis S.A., 2001.
- Campos Lozada, Mónica. *Bienes y derechos reales*. México: IURE Editores S.A., 2017.
- Colegio de Ingenieros topógrafos de Costa Rica. «Certificado Inmobiliario: nuevo documento para identificar propiedades.» *Revista Azimuth*, 2012: 4.
- Cornejo, Américo Atilio. *Derecho Registral*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994.
- Cornejo, Atilio. *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial ASTREA, 2001.
- Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas, 1995.
- Díez-Picazo, Luis y Guillón, Antonio. *Sistema de Derecho Civil, Volumen III*. Madrid: Editorial Tecnos, 1990.
- Dirección Nacional de Notariado República de Costa Rica. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial . *SINALEVI*. 13 de Marzo de 2013. <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/lineamientos%20para%20el%20ejercicio%20y%20control%20del%20servicio%20notarial.pdf> (último acceso: 19 de Julio de 2019).
- García Pérez, Marta. *La utilización del dominio marítimo terrestre*. España: Marcial Pons Edica Jurídicas S.A., 1995.
- Gonzales Barrón, Gunther. *Derecho Registral y notarial*. Lima, Perú: Jurista Edictores E.I.R.L., 2012.
- Jiménez Antillón, Federico. *Iniciativa de ley para combatir el fraude sobre inmuebles*. Costa Rica: Revista Materia Registral , 2016.
- Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III Bis Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España: Dykinson, 2003.
- Lacruz Berdejo, José Luis et al. *Elemento de Derecho Civil III. Derechos Reales*. Madrid, España: Dykinson, S.L., 2009.

- Lacruz Berdejo, José Luis. *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho*. Madrid, España: Dykinson, 2012.
- Larrea Holguín, Juan. *Manual elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Ecuador: Corporación de estudios y publicaciones CEP, 2008.
- Llopis Giner, Juan Manuel. «Los Asientos Registrales.» En *Cuadernos prácticos Bolonia. Derechos reales. Cuaderno VII. Derecho inmobiliario registral*, de José Ángel Torres Lana, 41-78. Madrid, España: Dykinson, 2013.
- Lozada, José. *Investigación Aplicada: Definición. Propiedad Intelectual e Industria*. Quito, Ecuador: Centro de Investigaciones en Mecatrónica y Sistemas Interactivos. Universidad Tecnológica Interamericana, 2014.
- Madrigal Quesada, Alejandro. *Las anotaciones cautelares como respuesta a inconsistencias de carácter registral o extraregistral en el Registro Inmobiliario*. Costa Rica: Revista Materia Registral, 2018.
- Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. España: Colegio de Registradores de la Propiedad, 2008.
- Mazzinghi, Jorge Alfredo. *Tratado de Derecho de Familia, Tomo II*. Argentina: Editorial Astrea, 1993.
- Medina Pabón, Juan Enrique. *Derecho Civil. Bienes. Derechos Reales*. España: Universidad del Rosario, 2019.
- Montejo Morales, Andrés. «La inscripción de Derechos Indivisos.» En *Derechos Reales*, de Frank Álvarez Hernández, 209. San José, Costa Rica: Editorial Isolma S.A., 2013.
- Ortiz-Mora, Guadalupe. *Derecho Registral Patrimonial*. San José: Editorial Jurídica Continental, 2016.
- Ossorio Serrano, Juan Miguel. *Curso de Derecho Civil III*. España: Tirant lo Blanch, 2014.
- Palacios Montero, Ingrid y Fajardo Torres, Anabí. «Inmovilización Registral.» *Revista de Ciencias Jurídicas Número 100*, 2003: 290.
- Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Decreto 36786-MINAET Manual para la clasificación de tierras dedicadas a la conservación de los recursos naturales dentro de

la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica. *SINALEVI*. 12 de Agosto de 2011. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=71469&nValor3=86751&strTipM=FN (último acceso: 15 de Julio de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. *SINALEVI*. 29 de Noviembre de 2007. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=62555&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 12 de Junio de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria. «*SINALEVI*.» 16 de Julio de 2019. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=89758&nValor3=117930&strTipM=TC (último acceso: 22 de Enero de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. *SINALEVI*. 02 de Marzo de 2005. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 30 de Enero de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a la Ley sobre zona marítimo terrestre. *SINALEVI*. 16 de Diciembre de 1977. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=18579&nValor3=93916&strTipM=FN (último acceso: 14 de Julio de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento a las Leyes N° 4760 y sus Reformas y Leyes N° 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS. *SINALEVI*. 12 de Julio de 2001. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=46759&nValor3=95012&strTipM=FN (último acceso: 06 de Junio de 2021).

Poder Ejecutivo de la Republica de Costa Rica. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional . «SINALEVI.» 12 de febrero de 2013. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=FN (último acceso: 06 de abril de 2020).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. «SINALEVI.» 30 de setiembre de 2009. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=66441&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 17 de enero de 2021).

«Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público.» *SINALEVI.* 18 de Febrero de 1998. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371 (último acceso: 22 de Enero de 2021).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. «SINALEVI.» 18 de Febrero de 1998. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871 (último acceso: 9 de octubre de 2020).

—. «SINALEVI.» 18 de febrero de 1998. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. «SINALEVI.» 18 de Febrero de 1998. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371 (último acceso: 27 de Setiembre de 2020).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo. *SINALEVI.* 30 de Marzo de 2009. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=66123&nValor3=77599&strTipM=TC (último acceso: 08 de Mayo de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Familia. *SINALEVI*. 21 de Diciembre de 1973.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=970&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 06 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil. «*SINALEVI*.» 28 de setiembre de 1887.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437 (último acceso: 27 de setiembre de 2020).

— «*SINALEVI*.» 28 de setiembre de 1887.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 04 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Comercio. *SINALEVI*. 30 de Abril de 1964.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 13 de Julio de 2021).

— «*SINALEVI*.» 30 de abril de 1964.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Municipal. *SINALEVI*. 30 de Abril de 1998.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=40197&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial. «*SINALEVI*.» 17 de Abril de 1998.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param

1=NRM&nValor1=1&nValor2=42683&nValor3=111843&strTipM=FN (último acceso: 31 de Enero de 2021).

- «SINALEVI.» 22 de mayo de 1998.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC (último acceso: 30 de junio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Procesal Civil. «SINALEVI.» 03 de Febrero de 2016.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&strTipM=TC (último acceso: 06 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 5695 Creación del Registro Nacional. «SINALEVI.» 28 de mayo de 1975.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 9024. *SINALEVI.* 23 de Diciembre de 2011.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=71708&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 9036. *SINALEVI.* 11 de Mayo de 2012.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=72582&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 29 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social. *SINALEVI.* 24 de Julio de 1990.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=32081&nValor3=33838&strTipM=FN (último acceso: 29 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación,

reforma Código Civil y Código de Familia. 17 de Junio de 2011.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=70954&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 29 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Aranceles del Registro Público. «Poder Legislativo de la República de Costa Rica.» 29 de Abril de 1970.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC (último acceso: 06 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria. *SINALEVI.* 13 de agosto de 2018.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407 (último acceso: 14 de agosto de 2019).

—. *SINALEVI.* 13 de Agosto de 2018.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407 (último acceso: Enero de 26 de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Informaciones Posesorias. *SINALEVI.* 14 de Julio de 1941.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=10044 (último acceso: 30 de Enero de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público. «*SINALEVI.*» 30 de mayo de 1967.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de inscripción de Documentos en el Registro Público. «*SINALEVI.*» 30 de Marzo de 1967.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440 (último acceso: 08 de Octubre de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Normas y Procedimientos Tributarios. *SINALEVI.* 03 de Mayo de 1971.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=6530&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Notificaciones Judiciales. *SINALEVI*. 04 de Diciembre de 2008. http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=64786 (último acceso: 08 de Mayo de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual. «*SINALEVI*.» 12 de Octubre de 2000. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=44448&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 30 de Enero de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional. *SINALEVI*. 25 de Marzo de 1981. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 27 de Enero de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI . *SINALEVI*. 13 de Noviembre de 1986. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=12391&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 29 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Forestal. *SINALEVI*. 13 de Febrero de 1996. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=41661&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 30 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley General de Agua Potable. *SINALEVI*. 18 de Setiembre de 1953. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=6825&nValor3=7296&strTipM=FN (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley General de Caminos Públicos. *SINALEVI*. 22 de Agosto de 1972.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=38653&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 30 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley General de la Administración Pública. *SINALEVI*. 02 de mayo de 1978.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=13231 (último acceso: 17 de enero de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Orgánica del Insituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU. *SINALEVI*. 24 de Agosto de 1954.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=32164&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 02 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU. *SINALEVI*. 24 de Agosto de 1954.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=32164&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 03 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley para el ejercicio de la topografía y la agrimensura. *SINALEVI*. 19 de Diciembre de 1968.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5849&nValor3=6206&strTipM=FN (último acceso: 30 de Enero de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. *SINALEVI*. 28 de Octubre de 1999.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=FN (último acceso: 26 de Junio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. *SINALEVI*. 02 de Marzo de 1977.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=32006&nValor3=0&strTipM=FN (último acceso: 13 de Julio de 2021).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley sobre localización de derechos indivisos. *SINALEVI.* 09 de Junio de 1961.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=2527&nValor3=2684&strTipM=FN (último acceso: 31 de Enero de 2021).

Poder Legislativo República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional. «*SINALEVI.*» 25 de marzo de 1981.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 03 de julio de 2019).

Procuraduría General de la República de Costa Rica. Dictamen . *SINALEVI.* 26 de Febrero de 2016.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=prd¶m6=1&ndictamen=19356&strtipm=t (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Procuraduría General de la República de Costa Rica. Dictactem 077-2001. *SINALEVI.* 19 de Marzo de 2001.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=10364&strTipM=T (último acceso: 15 de Julio de 2021).

Procuraduría General de la República de Costa Rica. Dictamen. Dictamen 0254 (Procuraduría General de la República, 05 de Noviembre de 2012).

Procuraduría General de la República de Costa Rica. Opinión Jurídica. *SINALEVI.* 23 de Julio de 2003.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=11959&strTipM=T (último acceso: 04 de Julio de 2021).

Procuraduría General de la República de Costa Rica-Dictamen. C-035-2007 (Procuraduría General de la República de Costa Rica, 09 de febrero de 2007).

Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica, Directriz RIM-003-2011. «rnpdigital.com.»
20 de Octubre de 2011.
http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/D-03-11.pdf (último acceso: 11 de Junio de 2021).

Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica. Subdirección Registral. Calificación Registral 2015-100-RE (Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, 27 de Noviembre de 2015).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. *Registro Nacional* . 05 de julio de 2019.
<http://www.registracional.go.cr/Institucion/index.htm> (último acceso: 05 de julio de 2019).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. «Ventanilla Digital es una realidad (Costa Rica).»
Materia Registral, 2019: 45.

Registro Nacional de la República de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021, versión 1.4. *rnpdigital.com.* 07 de setiembre de 2021.
http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_normativa_circulares_criterios.htm (último acceso: 10 de setiembre de 2021).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. Dirección General. *Sitio oficial del Registro Nacional.* 06 de Julio de 2020.
http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/DGL-16-20.pdf (último acceso: 13 de Julio de 2021).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. Guía de Calificación de Propiedad en Condominio. *rnpdigital.com.* 2013.
http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20de%20Propiedad%20en%20Condominio.pdf (último acceso: 26 de Junio de 2021).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. Registro Inmobiliario. Circular 011-2008. «Sitio oficial del Registro Nacional.» 20 de Mayo de 2008.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/11-08.pdf (último acceso: 6 de Mayo de 2021).

Registro Nacional de la República de Costa, Registro Inmobiliario Circular 005-2006. «rnpdigital.com.» 28 de junio de 2006. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_normativa_circulares_criterios.htm (último acceso: 20 de mayo de 2021).

Registro Público de Bienes Inmuebles de la República de Costa Rica. Directriz DRP-002-2009 . *rnpdigital.com.* 26 de Marzo de 2009. http://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/DRP%20002-09.pdf (último acceso: 22 de Junio de 2021).

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Acción de inconstitucionalidad. Expediente 95-004724-0007-CO (Sala Constitucional, 02 de Setiembre de 1997).

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad. Voto 05214-1997 (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 02 de Setiembre de 1997).

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad. Expediente 0667-C-95 (Sala Constitucional, 02 de Setiembre de 1997).

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Consulta judicial. Expediente 96-004842-0007-CO (Sala Constitucinal, 30 de Octubre de 1996).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de inconstitucionalidad. Expediente 04-011877-0007-CO (Sala Constitucional, 19 de Julio de 2005).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad. Voto 03173-1993 (Sala Constitucional, 06 de Julio de 1993).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad. Expediente 01-006570-0007-CO (Sala Constitucional, 06 de Marzo de 2002).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Acción de Inconstitucionalidad. Expediente 92-000282-0007-CO (Sala Constitucional, 20 de Agosto de 1996).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Recurso de Amparo. 18-010103-0007-CO (Sala Constitucional, 09 de julio de 2018).

Sala Constitucional de la República de Costa Rica. Recurso de Amparo. Expediente 90-001215-0007-CO (Sala Constitucional, 23 de Noviembre de 1990).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Voto 100 (Ocurso, 17 de 12 de 1980).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso de conocimiento. Expediente 08-000661-102-CA (Sala Primera, 22 de Abril de 2010).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Expediente 91-000026-0004-CI (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 15 de Marzo de 1991).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Incidente de Prescripción. Expediente No. 98-001594-0185-CI (Sala Pirmera de la Corte Suprema de Justicia, 28 de Marzo de 2001).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Ocurso. Expediente 92-100141-0004-CI (Sala Primera, 10 de octubre de 1992).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso Contencioso Administrativo. 83-001599-0179-CA (Sala Primera, 28 de Enero de 2000).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso Ordinario. Expediente 91-000060-0004-CI (Sala Primera, 24 de abril de 1991).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario. Expediente 96-100198-0218-CI (Sala Primera, 24 de Setiembre de 2003).

Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Recurso de casación. Expediente 97-001137-0006-PE (Sala Tercera, 24 de abril de 1998).

Salazar Vallejos, Didier. «¿Y la fe pública del agrimensor?» *Revista Materia Registral* (Revista Materia Registral), 2011: 36.

Sánchez-Calero Arribas, Francisco Javier y Sánchez-Calero, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant Lo Blach, 2015.

Sánchez-Calero et al, Francisco Javier. *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.

Sánchez-Calero, Francisco Javier y Sánchez-Calero Arribas, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Tirant lo Blanch, 2015.

Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. «Aviso No. 07-09.» *Boletín Judicial No.71*, 14 de Abril de 2009: https://www.imprentanacional.go.cr/pub-boletin/2009/04/bol_14_04_2009.html.

Sibaja-Morales, Dagoberto y Rodríguez-Cordero, Juan Carlos. *Contratos Privados Registrables*. San José: Investigaciones Jurídicas, 2007.

Solís Salazar, Jairo. *rnpdigital.com*. 24 de Setiembre de 2020. <https://www.facebook.com/1214371268723482/videos/345506230221961> (último acceso: 22 de Mayo de 2021).

Tenera Barrios, Francisco. *Bienes*. Bogotá, Colombia: Universidad del Rosario, 2014.

Thomas, Rose Marie. «En marcha proyecto BID Catastro (Costa Rica).» *Revista Materia Registral*, no. 1, 2004: 3.

Torrealba, Federico. «El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el derecho costarricense.» *Revista de Ciencias Económicas*, 2007: 20.

Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II de la República de Costa Rica. Proceso de lesividad. Expediente 05-000389-0163-CA (Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, 27 de Marzo de 2008).

Tribunal de Notariado de la República de Costa Rica. Expediente: 10-000746-0627-NO (Tribunal de Notariado, 10 de Abril de 2015).

Tribunal Disciplinario Notarial de la República de Costa Rica. Proceso disciplinario notarial. Expediente 98-000362-0005-NO (Tribunal Disciplinario Notarial, 27 de Setiembre de 2001).

Tribunal Disciplinario Notarial de la República de Costa Rica. Proceso Disciplinario: Voto 0109-2017. Expediente 13-000148-0627-NO (23 de junio de 2017).

Tribunal Notarial de la República de Costa Rica. Proceso Disciplinario Notarial. Expediente 12-000195-0627-NO (Tribunal Notarial, 05 de Diciembre de 2014).

Tribunal Notarial. Proceso Disciplinario Notarial. 07-000679-627-NO (Tribunal Notarial, 04 de marzo de 2010).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Diligencias de Gestión Administrativa. Expediente: 2008-0497-TRA-PI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 05 de enero de 2009).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva. Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo, 8 de noviembre de 2016).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Diligencias Ocurrales. 2012-0023-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 04 de Octubre de 2012).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. 2018-0256-TRA-RI DR (Tribunal Registral Administrativo, 13 de Febrero de 2019).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. Expediente 2018-0396-TRA-RI (Tribunal Registral Administrativo, 10 de Enero de 2019).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. Expediente 2006-0165-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo, 09 de Noviembre de 2006).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. Expediente 2006-0207-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 27 de Noviembre de 2006).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. Expediente 2020-0521-TRA-RI (Tribunal Registral Administrativo, 05 de Febrero de 2021).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. Expediente 2012-1034-TRA-RI DR (Tribunal Registral Administrativo, 19 de Setiembre de 2013).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa.
Expediente No. 2017-0264-TRA-RI DR (Tribunal Registral Administrativo, 23 de
Noviembre de 2017).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa. 2015-
0939-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 05 de julio de 2016).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa.
Expediente No 2005-0154-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 2 de enero de
2006).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa de
Oficio.* Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 11 de enero
de 2006).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva .
EXPEDIENTE 2018-0437-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo , 5 de diciembre
de 2018).

Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva.
Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 9 de enero de
2019).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva. Expediente
2018-0512-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 27 de marzo de 2019).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva. Expediente No.
2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, nueve de enero de 2019).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa. 2016-0361-
TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 08 de noviembre de
2016).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa. Expediente
No. 2013-0833-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 14
de Junio de 2014).

Tribunal Registral Administrativo, República de Costa Rica. Resolución Definitiva. EXPEDIENTE
2018-0306-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 25 de marzo de 2019).

Tribunal Registral Administrativo. Gestión Administrativa. 2004-001-TRA-BI-253-05 (Tribunal Registral Administrativo, 13 de marzo de 2006).

Tribunal Registral Administrativo. Resolución Definitiva . Expediente No 2009-0357-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 10 de junio de 2009).

Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Resolución. Expediente: 2004-0078-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 4 de enero de 2005).

Tribunal Segundo Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Proceso de ejecución de sentencia. Expediente 99-000198-0011-CI (Tribunal Segundo Civil, Sección II, 23 de Marzo de 2001).

Tribunal Segundo Civil, Sección II de la República de Costa Rica. Proceso Ordinario Civil. Expediente 10-000200-0181-CI (Tribunal Segundo Civil, Sección II, 31 de Mayo de 2012).

Tribunal Registral Administrativo. Gestión Administrativa. Expediente 2011-1001-TRA-RI (DC) (Tribunal Registral Administrativo, 03 de Octubre de 2012).

Vargas Cordero, Zoila Rosa. «La investigación aplicada una forma de conocer las realidades con evidencia científica.» *Revista Educación* 33, 2009: 155-165.

Vargas, Zoila Rosa. «La investigación aplicada una forma de conocer las realidades con evidencia científica.» *Educación*, 2009: 155-166.

Villaro, Felipe Pedro. *Elementos de derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires, Argentina: Scotti Edictora, 2003.

Yglesias Mora, Roberto. «Organizaciones condominales complejas y algunas limitaciones de la LRPC.» *Revista Judicial*, 112, 2014: 33.

CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. CONCLUSIONES

1. El presente trabajo de investigación aplicada logró a través de la detección de las causas, riesgos y efectos determinar la alternativa de solución para solventar el problema central, que constituye la ausencia actual de un texto base para los cursos del Posgrado de Derecho Notarial y Registral, convirtiéndose el presente manual en la herramienta idónea para la enseñanza y aprendizaje del curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario), cuyo contenido fue debidamente analizado para lograr una estructuración de temas de interés actual, distribuidos en quince lecciones divididas en cinco unidades didácticas para el mejor abordaje y comprensión de los temas por parte profesores y alumnos del posgrado.
2. La elaboración del manual constituyó un desafío importante y a la vez, un incentivo de gran relevancia profesional para la sustentante por cuanto, todas las lecciones fueron pensadas a través de la experiencia, con el fin de despertar en cada estudiante su interés por conocer sobre los procedimientos a los que deberán enfrentarse en un futuro como Notarios y así, evitar que incurran en lamentables desaciertos en la tramitación de un documento o de un expediente administrativo.

6.2. RECOMENDACIONES

1. Que el manual sea utilizado en el curso de Derecho Registral II (Procesal: Registral Inmobiliario) y se evite recurrir a antiguas herramientas de apoyo, hoy ya obsoletas, convirtiendo el curso en un aprendizaje dinámico que conlleve a la reflexión y participación activa de casos prácticos que despierten el interés de los alumnos y alumnas.

2. Que se siga fomentando la creación de manuales basados en la experiencia profesional de quien lo diseña, logrando un doble propósito, el primero, que el sustentante desarrolle todo su conocimiento en la materia a través del manual, logrando así su gran cometido, graduarse en la Maestría de Derecho Notarial y Registral y el segundo gran propósito, que el valioso conocimiento que se adquiere a través de la experiencia, quede plasmado en un manual que logre transmitirse a los futuros Notarios de este país.

Anexo

Respuestas de los casos planteados en cada lección

En el presente anexo se esbozan sugerencias de respuestas que puedan servir al estudiante como una referencia, pues el fin primordial es que el alumno desarrolle su propio análisis con base en el conocimiento adquirido en cada lección.

Unidad Didáctica 1

Procedimiento registral inmobiliario

Lección 1. Registro Inmobiliario

❖ Caso.

En fecha 05 de julio del 2021, la Licda. Emilce Aguirre Fonseca, recibe en su oficina a Juan Ernesto Cubillo Sandí y a Emérita Rodríguez Sánchez, el señor Cubillo Sandí, le indica a la Notaria que es su deseo comprar la finca propiedad de la señora Rodríguez Sánchez. Conocedora de sus deberes en el ejercicio de su función como Notaria, la licenciada solicita de ambos el documento de identidad y que le proporcionen el número de matrícula de la propiedad. Una vez realizado el estudio preliminar del asiento registral de la finca, la Notaria se percata de que efectivamente se encuentra inscrita a nombre de la señora Emérita Rodríguez Sánchez no obstante, presenta una anotación de un Practicado bajo citas 800-152580 de fecha 09 de abril del 2021, situación que de inmediato hace del conocimiento de ambos interesados. La señora Rodríguez Sánchez, le indica a la Notaria que no tiene conocimiento de qué se trata esa anotación, razón por la cual, la licenciada les recomienda que previo a realizar la escritura, debe de investigarse la causa que generó esa anotación y posteriormente, tomen la decisión de continuar o no con el trámite de traspaso, por otra parte, les advierte que si deciden firmar la escritura, en este momento no cuenta con papel de seguridad en razón de la situación de la pandemina, para poder emitir el testimonio que debe presentarse ante el Registro Inmobiliario para el trámite de inscripción de la compra-venta.

❖ Preguntas para la discusión.

1. ¿Puede la Notaria o alguno de los interesados requerir del Registro Nacional una certificación de la imagen del documento 800-152580, el cual dio origen a la anotación del Practicado?

➤ No es posible que ninguna persona pueda obtener del Registro Nacional, certificación de la imagen del auto judicial en el que se ordenó la anotación del practicado por cuanto, es una anotación que la autoridad judicial realizó en el Sistema del Registro Inmobiliario y no consta imagen alguna del documento. En razón de lo anterior, lo que procede es la revisión del expediente judicial a efectos de determinar la razón de la anotación sobre la finca de la señora Rodríguez Sánchez.

2. ¿Es un impedimento para la Notaria el no tener papel de seguridad para expedir el testimonio o existe otra forma de poder presentarlo ante el Diario Único para su trámite correspondiente?

➤ El impedimento es relativo, por cuanto si la Notaria cuenta con firma digital, podría tramitar la presentación del traspaso a través de la Ventanilla Digital, siguiendo los pasos que se indican en el sitio web del Registro Nacional y así, no tener que desplazarse desde su oficina para realizar ningún trámite, ni de compra de papel de seguridad ni del pago de los derechos y timbres correspondientes, el cual también lo puede realizar en línea con el Banco de Costa Rica.

Lección 2. Aplicación práctica del Principio de Legalidad en la Calificación

❖ Caso.

Ante el Notario Joaquín Céspedes Sotela, compareció el señor Ramiro Huertas Sibaja, para solicitar al Registro Inmobiliario la inclusión de un plano catastrado en el asiento de la finca de su propiedad. En la finca del Señor Huertas Sibaja, publicita

que su estado civil “casado una vez, separado de hecho” y en la escritura comparece como “casado dos veces”, el registrador a cargo de su trámite le consigna como defecto: “Por la causa Adquisitiva y el estado civil en el Asiento Registral debe adjudicarse la ganancialidad previamente (Art. 41 Código De Familia)”. El Notario no está conforme con el defecto anotado.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿De los efectos jurídicos de la calificación, cual efecto resultó del análisis realizado por el registrador al documento indicado en el caso bajo estudio?
 - El efecto jurídico es la suspensión de la anotación por cuanto le fueron consignados defectos.

2. ¿Qué puede hacer el Notario para oponerse al defecto consignado?
 - Como primera instancia, puede acudir a la oficina de coordinadores de los registradores de la Subdirección Registral, con el fin de exponerle su oposición, en caso de que el defecto no sea revocado por el coordinador, puede presentar la apelación correspondiente, junto con el documento cuya presentación le ha sido suspendida con el fin de que el registrador re-analice la situación, en caso de mantenerse en la posición, lo remitirá a su coordinador de Partido quien revocará el defecto en caso de estar de acuerdo con los argumentos del Notario, en caso de apoyar la posición del registrador, remitirá mediante nota los argumentos legales que considera para mantener la posición de su subalterno, con el fin de que la Dirección del Registro Inmobiliario, a través de sus Subdirectores analicen la apelación, en caso de estar de acuerdo con los argumento del Notario, revocará los defectos y ordenará la inscripción del documento, en caso de estar de acuerdo con los argumentos planteado por el coordinador, mantendrá el defecto consignado mediante calificación formal, fundamentada.

3. ¿Cuál es el último recurso que puede plantear el Notario en Sede Administrativa?

- El último recurso que puede plantear el Notario es el recurso de conformidad con el artículo 18 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público.

Lección 3. Tribunal Registral Administrativo

❖ Caso.

Mediante expediente administrativo tramitado en la Dirección del Registro Inmobiliario, cuyas diligencias se abrieron en virtud del escrito presentado por el propietario de la finca “X”, quien señala que el plano de la finca “Y”, se sobrepone totalmente sobre el plano de su finca, solicitando al Registro Inmobiliario la cancelación de la finca “Y”, por no existir en la materialidad por cuanto en el lugar sólo habita él y además, argumenta que tanto su finca como la finca madre de esta nacieron con anterioridad al nacimiento de la finca “Y”. En el expediente se brindó audiencia al propietario de la finca “Y”, sin embargo, nunca se apersonó al expediente procediéndose a dictar la resolución final de fondo en la que se resuelve que si bien es cierto, una de las fincas “Y”, nació en 1995 producto de diligencias de información posesoria y la otra finca “X”, nació en 1989, producto de una segregación que se hiciera a la finca madre, nacida en 1820, también se indica en la resolución que el Registro Inmobiliario no está legitimado para declarar un mejor derecho ni de cancelar de oficio la matrícula de la finca “Y”, por cuanto eso es potestad exclusiva de una autoridad judicial, ordenando la inmovilización de ambas fincas. El gestionante se percató que, en el trámite del expediente, no se dio audiencia al acreedor de la hipoteca inscrita en el asiento registral de la finca “Y”.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿El Tribunal Registral Administrativo, tiene la potestad de conocer los recursos de apelación en contra de las resoluciones finales dictadas por el Registro Inmobiliario?

- El Tribunal Registral Administrativo, es el Órgano superior encargado de conocer los recursos de apelación interpuestos en contra de las resoluciones finales que emitan las Direcciones de los diferentes Registro que conforman al Registro Nacional y su resolución da por agotada la vía administrativa. Sin embargo, en el caso en particular habría que plantearse si lo oportuno es que el gestionante presente un escrito ante la Dirección señalando la falla en el debido proceso al no darle audiencia al acreedor de la finca Y, esto por cuanto, el TRA al determinar la omisión cometida en la audiencia a uno de los interesados, bajo el principio de autotutela administrativa, devolverá al expediente a la Dirección del Registro Inmobiliario para que se anule la resolución final de fondo y sea enderezado el proceso, una vez sea brindada la audiencia, la Dirección del Registro Inmobiliario procederá a dictar nuevamente la resolución final de fondo.
2. ¿Con base en todos los elementos brindados en el caso, usted plantearía un recurso de apelación u optaría por dirigirse a la sede judicial en la que se discuta y se declare el mejor derecho de propiedad?
- En definitiva, el Registro Inmobiliario está en la imposibilidad de declarar un mejor derecho por cuanto es una competencia que ha sido relegada a los jueces de la República, en razón de lo anterior, la opción idónea es planear una demanda en contra del propietario de la finca Y, con el fin de que la autoridad judicial valore la posibilidad de cerrar dicha matrícula. Es importante recordar, que es necesario agotar la vía administrativa para poder acudir a la sede judicial a plantear la respectiva demanda.

Unidad Didáctica 2

Inexactitudes en la publicidad registral

Lección 4. Origen de las inexactitudes en la publicidad registral

❖ Caso.

La Notaria Enriqueta Loría Alvarado, presentó escritura ante el Diario Único del Registro Nacional, que corresponde a la segregación de un lote que hiciera el señor Pedro Torres Carranza a su finca y en el mismo acto, procedió a donar ese lote a su hija Marisol Torres Barrantes. A los 2 años después, Marisol Torres Barrantes se encuentra tramitando la obtención de un bono de vivienda para construir su casa sobre el lote donado por su padre, percatándose que el inmueble no se encontraba a su nombre, sino a nombre de otra persona con una cédula casi idéntica, sólo difieren en el último dígito del documento de identificación, con el agravante de que hace 1 mes, recayó sobre el inmueble un embargo practicado, anotado por la autoridad judicial con citas 800-152368-1-1-1 a nombre del propietario incorrecto.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál tipo de inexactitud es la que refiere el caso planteado?

- En primer término, hay que valorar la situación a través del historial de la finca para determinar si es que existió un documento otorgado mediante fraude. En caso de que no sea ese el caso, estamos frente a una inexactitud de origen registral originada a partir de un error material cometido por el registrador a cargo de la inscripción, en virtud de que se equivocó al digitar un dígito de la cédula de Marisol Torres Barrantes.

2. ¿A cuál instancia del Registro Inmobiliario debería acudir la Notaria o la propietaria para solicitar la corrección de la inexactitud detectada en la publicidad para solicitar su corrección?

- Debe acudir al Departamento de Reconstrucción del Registro Inmobiliario con el fin de que remita la solicitud de corrección al registrador responsable del error o al partido de registradores al cual pertenece el registrador, en caso de que se encuentre ausente de sus funciones, quien deberá valorar el caso en particular.

3. ¿Cree usted que una pronta revisión por parte de la Notaria autorizante de la segregación y donación del lote habría hecho alguna diferencia con respecto al resultado actual, es decir, la existencia de un gravamen que no le corresponde a la finca?

- Este tipo de error provoca un serio inconveniente para la propietaria real de la finca, Marisol Torres Barrantes, quien se ve su finca afectada con una anotación de un proceso judicial en el que no tiene ella participación; el levantamiento de dicho Practicado sólo la autoridad judicial podría realizarlo, razón por la cual, implicaría que la propietaria tenga que verse envuelta en trámites de solicitud ante la autoridad correspondiente y esperar a se proceda a levantarlo. Sin lugar a dudas, con la revisión pronta de la inscripción, como deber postescriturario que debió cumplir la Notaria Loría Alvarado, se habría detectado de manera oportuna la comisión del error por parte del registrador y con ello, habría evitado que posteriormente se le anotara un gravamen a la finca de Marisol Torres Barrantes.

Lección 5. Medidas cautelares administrativas

❖ Caso.

A la oficina del Lic. Arturo López Fernández, se apersonó Rosaura Chinchilla Artavia, solicitando asesoría profesional, indica que se presentó ante el Registro Nacional a obtener una certificación de su finca, dándose cuenta de que lamentablemente la misma, ya no le pertenecía, ante tal situación, el Notario López Fernández solicitó una certificación del documento mediante el cual supuestamente doña Rosaura traspasó su propiedad, certificación que ambos analizaron y se

percataron de que en la fecha en la que fue otorgada la escritura, la señora Chinchilla Artavia, estuvo fuera del país.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Conforme con lo aprendido en la presente lección, qué trámite registral debería recomendarle el Notario a la señora Chinchilla Artavia?

- Lo primero es requerir de la Dirección General de Migración y Extranjería, certificación de entradas y salidas con el fin de demostrar que en la fecha de otorgamiento de la escritura no se encontraba en el país (elemento objetivo), solicitar en la Plataforma de Servicios del Registro Nacional, una certificación con las citas del documento con el cual se realizó el traspaso y presentar la respectiva denuncia ante el Ministerio Público. Siendo que la anotación por parte de la autoridad judicial, no suele ser inmediata, el Lic. López Fernández debe aconsejarle elaborar un escrito dirigido a la Dirección del Registro Inmobiliario, adjuntando los requisitos establecidos en el artículo 32 del RORI y la solicitud de la anotación de una medida cautelar administrativa.

2. ¿Cuál medida cautelar solicitaría se ordene imponer sobre el inmueble y cuál es el alcance de esa medida, es decir, sería una medida de publicidad noticia o de publicidad efecto?

- La medida cautelar a solicitar sería la Nota de Prevención, la cual tiene efectos de publicidad noticia, es decir, no impide la inscripción de documentos, sin embargo, sirve como una alerta que se enciende en caso de que algún tercero desee realizar alguna transacción con el inmueble. La autoridad judicial, será quien en definitiva valore todas las pruebas y en caso de considerarlo pertinente ordenará al Registro Inmobiliario la devolución al estado original del inmueble, previo al fraude cometido.

Lección 6. Procedimiento para el saneamiento de inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral.

❖ Caso.

La señora Alicia Zumbado Contreras le pide asesoría a usted, como Abogado y Notario Público para que le asesore y tramite un problema que presenta la finca de la cual es propietaria, problema que consiste en que su finca se encuentra doblemente inmatriculada; ella le indica que la otra finca realmente no existe, sino que la situación se debe a que su padre, Abundio Zumbado Rojas, por descuido, segregó dos veces el mismo lote en diferentes momentos, uno lo segregó y traspasó por donación a ella y el otro lo segregó en cabeza propia, quedado a nombre de su señor padre, hoy fallecido. Doña Alicia le indica que actualmente se encuentra abierto un sucesorio y que la albacea designada es la segunda esposa de don Abundio. Usted, bajo el conocimiento suficiente en la materia, procede a realizar los estudios pertinentes sobre ambas fincas, y corrobora que efectivamente, ambas propiedades son idénticas en naturaleza, medida, linderos y que la propiedad del señor Abundio Zumbado Rojas no ha tenido movimientos registrales desde su nacimiento, mientras que la finca de doña Alicia Zumbado Contreras, ha tenido varios movimientos, entre ellos una hipoteca ya levantada, una hipoteca en primer grado inscrita a nombre del Banco Nacional de Costa Rica y una anotación de hipoteca en segundo grado a nombre de la Asociación de Empleados de la Caja Costarricense de Seguro Social.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Conforme con lo aprendido en la presente lección, qué requisitos debe contener el escrito inicial en el que se solicite al Registro Inmobiliario la apertura de una gestión administrativa?

➤ Los requisitos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

2. ¿Cuál sería la o las pretensiones específicas dentro del escrito?

- Siendo que no es competencia del Registro Inmobiliario la cancelación o cierre de la finca de don Abundio por no existir en la materialidad, solicitaría la inmovilización de dicho inmueble.

3. ¿A quiénes debe dar audiencia el Registro Inmobiliario?

- La audiencia debe darse a todos los interesados de conformidad con la publicidad registral, en este caso, si el asesor considera la necesidad de cautelar con Advertencia Administrativa sólo la finca de quien en vida fuera Abundio Zumbado Rojas, sólo deberá darse audiencia a la sucesión por medio del albacea que se encuentre inscrito en la dirección que se logre desprender de los asientos registrales, en caso de que no conste albaceazgo inscrito, o que no se logre obtener la dirección del albacea, se procederá a la publicación de un edicto con el fin de que se apersone al expediente.

4. ¿Cuál considera usted que sería el saneamiento de la inexactitud en la publicidad registral?

- El saneamiento se lograría cerrando la finca de don Abundio mediante escritura pública, en este caso, doña Alicia podría intentar hablar con quien indica es la albacea para que solicite autorización al Juez que tramita el sucesorio, y así, poder comparecer en la escritura pública, solicitando el cierre de la finca de conformidad con el artículo 474 del Código Civil.

5. ¿Qué sucedería si el representante de la sucesión del señor Abundio Zumbado Rojas, se niega a sanear la inexactitud en la publicidad registral?

- La consecuencia sería la inmovilización de la finca de quien en vida fuera Abundio Zumbado Rojas, cuyos efectos son de publicidad efecto, es decir, no podrían inscribirse movimientos registrales sobre el bien, posteriores a la inmovilización.

Lección 7. Fraude extrarregistral

❖ Caso.

La familia Duarte Azofeifa contrata sus servicios como Notario Público para que les tramite la sucesión en sede notarial de su padre, el señor Rogelio Duarte Linares. Entre los bienes a incluir en el sucesorio se encontraban 10 fincas cuyo propietario registral fue el señor Duarte Linares. Bajo su experiencia, lo primero que decide hacer es obtener las certificaciones de todos los bienes, determinando que las 10 fincas indicadas por la familia Duarte Azofeifa, ya no pertenecían al señor Rogelio y realizando una investigación de cada una de las escrituras presentadas e inscritas en el Registro Inmobiliario, logra también determinar que las mismas fueron otorgadas en la misma fecha en la cual el señor Rogelio se encontraba internado en la Unidad de Cuidados Intensivos bajo un coma inducido. Ante este lamentable hallazgo, usted decide informar de manera inmediata a la familia Duarte Azofeifa y conecedor de que el planteamiento de una demanda penal no se refleja de manera inmediata en la publicidad registral a través de una anotación, usted les aconseja plantear la denuncia ante el Registro Inmobiliario, con el fin de que conste una nota de prevención en el asiento registral de las diez fincas.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Previo a presentar la denuncia ante el Registro Inmobiliario, considera usted que para lograr la cautela debe recabar cierta información que debe aportar junto con la respectiva denuncia?
 - Debe presentar los requisitos establecidos en el artículo 32, en este caso en particular, a parte de la denuncia penal y demás requisitos, y a efectos de aportar un elemento objetivo que respalde la denuncia de los interesados, realizaría un estudio para determinar si el protocolo donde supuestamente se encuentra asentada la escritura, está depositado en el Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional, en caso de que esté depositado, solicitaría copia certificada del folio o los folios donde debería constar la matriz del testimonio o

de los testimonios con que se traspasaron las fincas, en caso de que no esté depositado el protocolo, solicitaría certificación de los índices de la quincena del mes en que supuestamente se autorizaron los traspasos con el fin de determinar si fueron reportados, solicitaría a los interesados, requerir del hospital en el que estuvo internado el señor Rogelio Duarte Linares, certificación en la que quede demostrada la condición de salud en que se encontraba a la fecha en que se firmó la supuesta escritura o escrituras de traspaso.

2. ¿Quién o quiénes están legitimados para presentar la denuncia ante el Registro Nacional?

- El artículo 33 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que podrán realizarla los afectados de la inexactitud de origen extraregstral, sin embargo, también establece que siempre que aporte los requisitos establecidos al efecto, lo que implica la relación con el inciso c) del mismo cuerpo legal, el cual establece que 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, en este sentido, lo más recomendable sería que el proceso sucesorio ya se encuentre iniciado, con el fin de demostrar el interés de la familia Duarte Azofeifa.

Lección 8. Cancelación de anotaciones y Nota de Bloqueo Registral

❖ Caso.

Carlos Manuel Monge Segura y Enrique Sauter Vargas, acuden a la oficina de la Notaría Antonieta Brenes Sánchez para solicitarle sus servicios profesionales por cuanto señalan que mediante escritura pública presentada al Diario del Registro Nacional e inscrita en noviembre del año 2020, supuestamente compareció el señor

Carlos Manuel Monge en condición de Apoderado Especial para vender la finca del señor Sauter Vargas; el señor Monge Segura señala categóricamente que él no compareció en ninguna escritura para vender en nombre del señor Sauter Vargas y ambos aseguran que nunca se le ha otorgado un poder especial para realizar dicho acto, para tal efecto, le presentan a la Notaria Brenes Sánchez, certificación emitida por el Archivo Notarial del folio de protocolo en el cual supuestamente se encontraba asentado el poder especial, determinándose que en el mismo, lo que consta es la compra-venta de un vehículo. La Notaria, diligentemente procedió a realizar el análisis histórico del inmueble, percatándose que en la escritura indicada compareció supuestamente el señor Carlos Manuel Monge Segura en condición de Apoderado Especial para la venta de la finca del señor Enrique Sauter Vargas a la señora Azucena Montes Briones y que mediante escritura posterior, inscrita en marzo del 2021, la señora Azucena Montes Briones vendió el inmueble a la sociedad Inversiones El Valle S.A.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿En este caso, estaría facultado el Registro Inmobiliario para cancelar el traspaso realizado con el poder especial carente de matriz a la señora Azucena Montes Briones?
 - De conformidad con el Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, el Registro Inmobiliario estaría facultado para autorizar la cancelación de un asiento registral (anotado o inscrito) en el que se demuestre la utilización de un poder sin matriz, no obstante, en caso de que la existencia de un tercero registral protegido, lamentablemente como en el presente caso, la cancelación no procede por cuanto la sociedad Inversiones El Valle S. A., adquirió a través de un contrato subsecuente. Diferente panorama habría sido que la finca estuviera a nombre de la señora Azucena Montes Briones, misma que compareció en el contrato

precedente, es decir, en la escritura cuestionada por la utilización de un poder para vender sin matriz.

2. ¿Cuál sería el trámite que le daría el Registro Inmobiliario a este caso?

- En este caso, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, procederá a anotar una nota de prevención y realizará el debido proceso, dando audiencia a la señora Azucena Montes Briones y a la sociedad El Valle S.A., la consecuencia de este tipo de inexactitud es el bloqueo registral con efectos de publicidad efecto, iguales a los de la inmovilización.

Unidad Didáctica 3

Levantamiento del mapa catastral

Lección 9. Conformación del mapa catastral

❖ Caso.

El señor Casimiro Abarca Rodríguez se apersonó a la exposición pública organizada por el Registro Inmobiliario en el Distrito Sardinal del Cantón Carrillo de la Provincia de Guanacaste, el funcionario le indicó a don Casimiro que su propiedad, presentaba un traslape sobre calle pública información con la que no estuvo de acuerdo, el funcionario le instruyó en la posibilidad que tenía de presentar su inconformidad con los datos brindados ante la Dirección del Registro Inmobiliario. A partir de lo anterior, don Casimiro buscó los servicios de un Abogado Notario que le brindara asesoría, por suerte, acudió a usted, experto en la materia y le solicitó su asesoría.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuántos días tiene don Casimiro para presentar la inconformidad con los datos brindados en la exposición pública?

- De conformidad con el artículo 20 de la Ley del Catastro Nacional, el interesado (legitimado para el acto), podrá presentar su inconformidad ante la Dirección del Registro Inmobiliario dentro de los 15 días hábiles posteriores al último día de exposición pública.
2. ¿Cuál documento probatorio adjuntaría a su escrito para demostrar que la finca no presenta traslape con calle pública?
- Le aconsejaría a don Casimiro acudir a la Municipalidad de Carrillo para que explique la situación, por cuanto puede tratarse de un error en la información enviada por el Municipio al Registro, en este caso, les solicitaría una certificación en la que hagan constar que no existe el traslape. En caso de que la Municipalidad reafirme la existencia del traslape, de igual forma puede presentar don Casimiro el escrito debidamente fundamentado sobre las razones por las cuales se opone a la información ofrecida en la exposición pública. Si la firma es autenticada, debe aportar el timbre correspondiente del Colegio de Abogados.
3. ¿En caso de que el señor Casimiro hubiese firmado el acta de conformidad o simplemente no se hubiese presentado a la exposición pública, una vez declarada zona catastrada el distrito Sardinal, cuál inconsistencia reflejaría el mapa catastral sobre el predio de su finca, con cuál medida cautelar se cautelaría y cómo podría sanearse la inconsistencia?
- Publicitaría la inconsistencia 7, la cual hace referencia a que el predio que representa al inmueble en el mapa catastral, se sobrepone con calle pública. La cautela que procede es un Aviso Catastral que podrá subsanarse en cualquier tiempo, presentando una certificación de la Municipalidad de Carrillo en la que haga constar que no existe traslape o bien, con la inscripción de un nuevo plano que descarte el traslape existente con la calle pública.

Unidad Didáctica 4

Procedimientos especiales del Registro Inmobiliario

Lección 10. Propiedad en Condominio

❖ Caso.

Mediante documento presentado al Diario, el cual consiste en protocolización del acta de Asamblea Extraordinaria de condóminos del Condominio Los Sauces, número seis, celebrada en segunda convocatoria con la asistencia del 75% de los condóminos en la que acordaron el nombramiento de un nuevo administrador por haberse vencido el plazo de nombramiento del anterior, acordando que dicho nombramiento sería por el término de 1 año. El Reglamento interno del Condominio Los Sauces, estableció en su artículo tres lo siguiente: “El administrador durará en su cargo dos años a menos que la Asamblea de Propietarios por mayoría relativa acuerde lo contrario, pero en todo caso deberá continuar con el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese cumplido el plazo fijado mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión del cargo y reciba los haberes por inventario”. El registrador a cargo del documento le señala como defecto: “Indicar expresamente período de nombramiento del administrador, fecha inicio y fecha de vencimiento según registro y constitución del condominio período correcto de nombramiento de administrador debe ser por periodo de dos años exactos”.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál es el quórum de ley para este tipo de acuerdos?
 - De conformidad con la LRPC, establece en el artículo 24 que el quórum mínimo es de dos tercios del valor total del condominio para la primera convocatoria y en una segunda convocatoria, se alcanzará con cualquier número de asistentes.
2. ¿Considera usted que el defecto está bien consignado?

- El artículo 33 de la LRPC, establece que el Reglamento interno de condominio y administración deberá contener, como mínimo, las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo, en razón de lo indicado y, tomando en cuenta lo que establece el Reglamento interno "...el administrador durará en su cargo dos años a menos que la Asamblea de Propietarios por mayoría relativa acuerde lo contrario...", en este sentido, siendo que el administrador fue elegido por ese período, por el 75% de los participantes y el reglamento señala una mayoría simple o relativa, la cual consistente en que quedará electo el que tenga la mayor cantidad de votos, el defecto no debió de consignarse.

3. ¿El administrador de un condominio sólo debe ser persona física?

- De conformidad con el artículo 29 de la LRPC, el administrador puede ser una persona física o jurídica.

Lección 11. Zona marítimo terrestre (Ley 6043)

❖ Caso.

- ❖ A la señora Josefina Cascante Peña, le fue otorgado un derecho de concesión en el año 2019 y con el fin de construir una edificación en el terreno, ha solicitado un préstamo hipotecario, el cual le ha sido aprobado.

1. ¿Es permitido otorgar en garantía hipotecaria la propiedad otorgada en concesión?

- No, lo que es permitido es otorgar la concesión en garantía hipotecaria, pero no la propiedad inmueble como tal, ya que se trata de un bien demanial.

2. ¿Cuál es la entidad que se encargada de autorizar la constitución de una hipoteca sobre una concesión de un terreno ubicado en zona de vocación turística?
 - El Instituto Costarricense de Turismo y la Municipalidad son los entes encargados de autorizarlo.
3. ¿Cuáles son los requisitos que debe cumplir doña Josefina para que pueda inscribir la hipoteca en el Registro Nacional de Concesiones?
 - A efectos de inscripción la hipoteca debe cumplir los requisitos de una constitución de hipoteca común, presentar escritura pública con la comparecencia del concesionario y/o deudor con sus calidades completas y calidades completas del acreedor. Descripción completa de la concesión y la indicación del plano catastrado. Transcripción del acuerdo municipal donde se indique el número de sesión, inciso, artículo y fecha de celebración y la autorización transcrita de la resolución del ICT.

Lección 12. Cédulas hipotecarias

❖ Caso.

Ulises Sanabria Chaves, tenedor de una cédula hipotecaria, no encuentra el paradero de la misma, razón por la cual requiere hacer el trámite de reposición, pero el emisor, es decir, el propietario que solicitó la primera emisión del título, no está de acuerdo con solicitar la reposición de la cédula.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Qué debe hacer el tenedor de la cédula hipotecaria extraviada si el emisor se niega a solicitar al Registro Inmobiliario la reposición de la cédula hipotecaria?
 - De conformidad con el artículo 710 del Código de Comercio, el interesado puede presentar incidente de solicitud de reposición de

cédula hipotecaria y el juez ordenará la reposición, estableciéndose en esta norma que con la emisión del duplicado se extinguirá el título repuesto, pero ello no prejuzga las acciones que el poseedor pueda tener contra quien haya obtenido la reposición.

2. ¿Es posible que el Registro Inmobiliario reponga una cédula hipotecaria que ya ha prescrito?
 - El Registrador deberá confirmar la inexistencia de algún movimiento en la historia del gravamen que implique la interrupción de la prescripción, en caso de que no exista, no será posible expedir la reposición por encontrarse prescrita.

Unidad Didáctica 5

Actos y gravámenes más comunes en el Registro Inmobiliario

Lección 13. Rectificaciones de medida

❖ Caso.

Eugenia Fonseca Chacón, presenta ante la Secretaría del Registro Inmobiliario escrito en el que indica que en tiempo, por no encontrarse vencido el plazo de convalidación que se encuentra inscrito en la finca que colinda con su propiedad al Este, se opone a la rectificación practicada.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál es el sentido del plazo de convalidación?
 - El sentido del plazo de convalidación es informar a terceros interesados a través de la publicidad registral, la inscripción de una rectificación de medida en aumento con el fin de que quien se considere perjudicado pueda acudir a la vía jurisdiccional a reclamar

su derecho dentro del término establecido y no ante la sede administrativa como pretende la gestionante.

2. ¿Con vista en lo indicado en el escrito por la señora Fonseca Chacón, podría el Registro Inmobiliario iniciar algún tipo de procedimiento?
 - El Registro Inmobiliario, no tiene la facultad de declarar un mejor derecho, en este sentido, no tiene ningún sentido presentar tal solicitud ante el Registro Inmobiliario, la oposición respectiva debe ser presentada en Sede Judicial.

Lección 14. Fraccionamientos y reuniones

❖ Caso.

La empresa “Flores del Oriente S.A.”, a través de su representante con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, acude a un Notario el 04 diciembre del 2020 para firmar la escritura de segregación en cabeza propia de 5 lotes de su propiedad inscrita en el Partido de Cartago 12584; los planos se inscribieron el 12 de febrero del 2020. La sociedad cancela al Notario el monto correspondiente de derechos, timbres y honorarios en la fecha en que firmó la escritura, sin embargo, el Notario presenta la escritura el 03 de marzo del 2021. El registrador a cargo del trámite, consigna como defecto: “Planos caducos de conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley del Catastro”

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál es la vigencia de los planos para fraccionamiento?
 - De conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro, su vigencia es de 1 año a partir de la fecha de inscripción, es decir, aplicó su caducidad el 13 febrero del 2021.
2. ¿Es correcto el defecto indicado por el registrador a cargo del documento?
 - Sí, es correcto el defecto anotado, por cuanto si el documento se hubiese presentado antes del 12 de febrero del 2021, la caducidad

quedaría suspendida ante la presentación del documento, es decir, el plano quedaría sometido a la vigencia del documento presentado para la segregación de los lotes.

3. ¿Qué deben hacer los interesados (partes y/o Notario) para subsanar el defecto?
 - Lo que procede es que inscriban nuevos planos y una vez inscritos, indicarlos por razón notarial. En caso de que aplique la caducidad del documento, podrá volver a presentar el documento con la indicación de los nuevos planos.

Lección 15. Gravámenes más comunes tramitado en el Registro Inmobiliario

❖ Caso sobre límites y limitaciones.

Jacinto Rosales Muñoz y Ana María Solano Piedra son cónyuges y han realizado los trámites para obtener el bono de vivienda de conformidad con la Ley 7052 el cual les ha sido aprobado para la compra de una vivienda.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿A nombre de quién debe inscribirse la propiedad?
 - A nombre de ambos cónyuges.
2. ¿Qué clase de gravamen inscribe el Registro Inmobiliario en estos casos?
 - Limitaciones según Ley 7052, cuya vigencia es de 10 años.

❖ Caso sobre habitación familiar.

Ramiro Alpizar Sobrado y Rebeca Ugalde Masis, procedieron a realizar las diligencias de divorcio, ingresando al Diario Único del Registro Nacional, la homologación de los acuerdos entre los cuales decidieron que la finca de la señora Rebeca Ugalde Masis, siguiera en propiedad de ella; sobre el inmueble pesa

habitación familiar en la que está incluido su exesposo Ramiro y los tres hijos en común y aún, menores de edad.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿El Registro Inmobiliario eliminaría la habitación familiar del inmueble a partir de los acuerdos tomados en el divorcio?

- De conformidad con la Guía de Calificación, con respecto al apartado de Habitación Familiar, en el inciso c) dicho gravamen será cancelado ante el divorcio, no obstante, en caso de que existan otros beneficiarios, como es el caso, podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor.

2. ¿Cuál es la importancia de que prevalezca la habitación familiar como gravamen sobre el inmueble?

- La protección de la casa de habitación de los beneficiarios ante acreedores por deudas adquiridas posteriormente a la inscripción de la habitación familiar.

❖ Caso sobre el usufructo.

Los señores Angela Ramírez Sancho y Roberto Ortiz Peña, deciden traspasar por donación el derecho de nuda a su hija Angélica Ortiz Ramírez y conservar para ambos el derecho de usufructo. A los años la señora Angela Ramírez Sancho fallece.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Qué trámite deben hacer los interesados para actualizar los derechos del inmueble?

- El nudatario puede solicitar la modificación del derecho de usufructo, para que siga publicitando que el señor Roberto Ortiz Peña, seguirá siendo en único propietario en virtud del fallecimiento de la señora Ángela Ramírez Sancho. Otra opción, es que cuando decida realizar algún movimiento sobre el inmueble, como por ejemplo, la inclusión de un nuevo plano en la finca, solicita a su vez la cancelación del medio en el usufructo, constituido originalmente a favor de su madre y que pase a ser el padre el único usufructuario.

2. ¿Cómo quedaría inscrita la finca, si don Roberto ya no desea seguir siendo usufructuario?

- El inmueble quedaría a nombre de Angélica Ortiz Ramírez como dueña del dominio y de igual forma, deben comparecer ambos para solicitar la inscripción de la renuncia del derecho de usufructo.

❖ Caso sobre servidumbre.

La señora Anastasia Diaz Hernández acuerda con su vecino, constituir una servidumbre de paso, en la cual, la finca de doña Anastasia sería el fundo sirviente y la finca de su vecino, Florencio Torres Acuña, el fundo dominante. La finca de Florencio no tiene plano catastrado publicitado.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Cuál es el plano que debe describir la servidumbre según los requisitos establecidos en la guía de calificación del Registro Inmobiliario?

- De conformidad con la GCRI, si la servidumbre que se constituye es de paso; se requiere únicamente plano catastrado para el fundo dominante ya que el componente gráfico que ubica a la misma se encuentra definido en dicho plano catastrado. En razón de lo anterior,

don Florencio debe contratar los servicios de un topógrafo para que le elabore e inscriba el plano con la servidumbre graficada.

2. ¿Es posible cancelar una finca que arrastra una servidumbre de paso constituida en la finca bisabuela, en condición de fundo sirviente?

- En principio, la respuesta sería que debe contar con la autorización de los propietarios de los fundos a los cuales sirve de paso, sin embargo, si el propietario del inmueble que se solicita cerrar, logra demostrar que si bien es cierto, su finca arrastra el gravamen de servidumbre de su antecesora, el cierre de dicha finca no afectaría la servidumbre por encontrarse en un lugar distinto al lugar afectado por la servidumbre, para ello la GCRI, establece que en estos casos el notario deberá hacer constar que cuenta con un informe técnico, elaborado por un agrimensor debidamente incorporado al colegio profesional respectivo, indicando expresamente el nombre completo del profesional respectivo y su número de agremiado, el cual indique que dicha servidumbre no existe en la realidad física del inmueble.

❖ Caso sobre hipoteca común.

La empresa “El Camino de Piedra S.A.”, solicita la segregación de un lote de su finca de Heredia 25158 para venderlo en el acto a la empresa “Roca Sólida S.A.”, no obstante, sobre el inmueble pesa hipoteca en primer grado a favor del Banco de Costa Rica. Posteriormente “Roca Sólida S.A.”, ya en su condición de propietaria del lote antes indicado y debidamente inscrito, solicita segregar de su finca también un lote, sin embargo, arrastra la hipoteca de su finca madre.

❖ Preguntas para la discusión

1. ¿Es posible inscribir la segregación del primer lote, es necesaria la comparecencia del acreedor hipotecario?

- Sí es posible de conformidad con el artículo 409 y 413 del Código Civil, sí es posible por una sola vez segregar el inmueble hipotecado y no necesita la comparecencia del acreedor.

2. ¿Es posible inscribir la segregación del segundo lote, cuáles son los requisitos para poder inscribirse?

- Sí es posible, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía, a efectos de limitar la responsabilidad de cada inmueble.