

Un servicio más de la
BIBLIOTECA JURIDICA
CRITERIOS JURÍDICO REGISTRALES
de la Dirección General

CRITERIO: DGRN-001-05

ASUNTO: Dictámenes de la Procuraduría General de la República en la función calificador del Registro Nacional
FECHA: 10 de octubre del 2005

PRIMERO: En la actualidad existen criterios encontrados sobre el alcance que revisten las opiniones jurídicas y dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, en la función calificador del Registro Nacional

SEGUNDO: Mediante dictamen C-038 del 2002 del 11 de febrero del 2002 y Opinión jurídica OJ-120-05 del 09 de agosto del 2005, ambos emitidos por la Procuraduría General de la República se indica claramente:

" El artículo Y de nuestra Ley Orgánica, N° 6815 de 27 de setiembre de 1982, excluye de los asuntos consultables los propios de los órganos administrativos que tienen una jurisdicción especial establecida por ley; supuesto en que se hallan los pendientes de resolver ante sus diversas instancias, pues por vía de un dictamen obligatorio ejerceríamos, de manera indirecta, funciones de administración activa, lo que no procede.

Aun cuando esa doctrina es aplicable a la calificación y trámite de inscripción de documentos registrales, deben aclararse los aspectos que siguen para obviar indebidas deducciones. En primer lugar, de acuerdo con dicha Ley Orgánica (art. 1°). la Procuraduría General de la República es órgano superior consultivo de la Administración Pública, con la obligatoriedad de acatamiento que le atribuye el art. 2°. y el carácter de jurisprudencia administrativa que tienen sus criterios. Dentro de sus facultades está la de emitir dictámenes, pronunciamientos y asesoramiento que, sobre cuestiones jurídicas, le soliciten el Estado y los demás organismos públicos (art. Y, inc. b).

Conforme a la Ley General de la Administración Pública, la Administración está sujeta a todas las normas escritas y no escritas de Derecho Administrativo, sin poder derogarlas ni desaplicarlas en casos concretos (art. 13). Las normas no escritas, como la jurisprudencia y los principios generales de derecho, sirven para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito, con el rango de la norma que interpretan, integran o delimitan (artículo 7°.1).

Como dijimos en el dictamen C-128-99 (pgs. 22-23), siguiendo otro precedente, la función calificador es "un

mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad. Es un "examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho, con el objeto de que a los libros del Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos". (Sala Primera de la Corte N° 100 de 16,45 hrs. del 17 de diciembre de 1980).

Este examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al "bloque de legalidad, que implica el respeto y observación de toda la normativa general, escrita y no escrita" (Tribunal Superior Contencioso Administrativo, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atenderá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (arts. 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público).

De donde se infiere que la interpretación de normas jurídicas sustantivas en este caso- que deben aplicarse en la calificación e inscripción de documentos registrales forma parte de la materia consultiva a cargo de la Procuraduría. Si ésta (sic) cohibida para asumir o suplantar al Registro en la calificación o inscripción de un documento concreto, o indicarle la forma en que debe hacerlo. Mas no para delimitar en abstracto y de manera genérica, los alcances que tienen las normas, de la Ley Forestal en la especie, que el Registro ha de aplicar en el trámite de calificación puntual de los documentos, y así lo ha hecho, entre otros en los dictámenes C-200-92, C-128-99. De oficio, se hacen estas aclaraciones al dictamen C-189-97 y a los que el mismo cita." (El resaltado no es del original).

Con el fin de unificar esta posición se hace necesario dictar un criterio de calificación registral para que los Registros que conforman el Registro Nacional lo apliquen en forma coordinada.

Por Tanto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 inciso 4) de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, se emite el siguiente criterio:

COMPETENCIA DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA PARA PRONUNCIAR SE EN MATERIA REGISTRAL

Un servicio más de la
BIBLIOTECA JURIDICA
CRITERIOS JURÍDICO REGISTRALES
de la Dirección General

1.- La Procuraduría General de la República por impedimento de ley artículo 5 de la Ley No. 6815 del 27 de setiembre de 1982- no puede emitir dictamen obligatorio sobre un caso concreto que se conozca en cualquier Registro integrado al Registro Nacional.

2.- No obstante lo anterior, a la Procuraduría General de la República como órgano superior consultivo de la Administración Pública, le compete emitir criterios **sobre la interpretación de normas jurídicas**, lo cuales, son vinculantes y constituyen jurisprudencia administrativa. (Artículos 1 al 3 de la Ley No. 6815 del 27 de setiembre de 1982).

3.- En la función calificadoradora los diferentes registros deben respetar el bloque de legalidad, el cual, esta integrado por normas escritas como no escritas. (Artículos 6 y 7 de la Ley General de la Administración Pública).

4.- Las normas no escritas, como la jurisprudencia y los principios generales de derecho, sirven para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito, con el rango de la norma que interpretan, integran o delimitan (artículo 7'.1 de la Ley General de la Administración Pública).

5.- Siendo que los pronunciamiento de la Procuraduría General de la República son jurisprudencia administrativa e integran el ordenamiento jurídico administrativo **los registradores se ven impedidos en derogarlos o desaplicarlos para casos concretos** (artículo 13 de la Ley General de la Administración Pública).

6.- En este sentido, se modifican los Criterios de Calificación Registral No. DGRN-042-2000 del 17 de julio del 2000 y No. DGRN-2-2001 del 23 de julio del 2001.

CRITERIO: DG-002-03 ASUNTO: Aplicación de la Ley de Contingencia Fiscal, Ley n° 8343 FECHA: 10 de enero del 2003
--

De conformidad con lo estipulado en el inciso 4 del artículo 6 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N° 5695, en concordancia con el artículo 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 y con la finalidad de unificar criterios, que cabe recordar, son de **obligatorio acatamiento** procedo a emitir el

Con la promulgación de la LEY DE CONTINGENCIA FISCAL, NO. 8343, de, fecha 18 de diciembre del dos mil

dos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 250 el día 27 de diciembre del mismo año, se dispuso que la aplicación del artículo 22, regía a partir de la presentación de los documentos, sin tomar en cuenta el otorgamiento de los mismos, asumiendo de este modo que estábamos frente a una tasa.

Sin embargo, en amplio análisis del artículo 4 del Código Normas y Procedimientos Tributarios, es claro que un elemento esencial para determinar que un tributo es una tasa, es que lo recaudado, "no debe tener un destino ajeno al servicio que constituye la razón de ser de 1a obligación", lo que se ha variado en el artículo 22 citado, además de que el mismo se ubica en el Capítulo IV relativo a IMPUESTOS, razón por la cual, considero que estamos frente a un impuesto, y como tal, es lógico interpretar que el hecho generador precisamente el otorgamiento de las escrituras, en razón, de que la materia Tributaria debe aplicarse restrictivamente y sin causar perjuicio al administrado, por lo que procedo a modificar el criterio registral 01-2003, en cuanto al ámbito de. su aplicación, por lo que el párrafo final debe leerse

correctamente de la siguiente forma:

"Corolario de lo manifestado y en cumplimiento de lo indicado en el Oficio DGT- 019-03, del Dr. Adrián Torrealba Navas, Director General de la Tributación Directa, los documentos **otorgados**, durante el periodo comprendido entre el 27 de diciembre del 2002 y el 27 de diciembre de l 2003, pagarán el impuesto creado en el artículo 22".

Los documentos otorgados antes del 27 de diciembre del 2002 que cancelaron los Derechos de Registro Nacional, de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Contingencia Fiscal, procede la devolución de lo pagado en exceso.

(Ver además el criterio DGRN-001-2003)

CRITERIO: DG-001-03 ASUNTO: Reformas a la Ley de Aranceles según la Ley de Contingencia Fiscal, Ley N° 8343 FECHA: 6 de enero del 2003
--

De conformidad con lo estipulado en el inciso 4 del artículo 6 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N° 5695, en concordancia con el artículo 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 y con la finalidad de unificar criterios, que cabe recordar, son de **obligatorio acatamiento**, les informo que con la promulgación de la LEY DE CONTINGENCIA FISCAL, N° 8343, de fecha 18 de diciembre del dos mil

dos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 250, el día 27 de diciembre del mismo año, se dispuso en lo, que es de nuestro interés, lo que se detalla:

"ARTICULO 1.- Vigencia del Plan de Contingencia Fiscal Establécese un Plan de Contingencia Fiscal de doce meses a partir de la promulgación de esta Ley, con el objetivo de racionalizar el gasto público, mejorar la *eficiencia en la recaudación tributaria, así como generar nuevos ingresos en el marco de un pacto social, por un monto total combinado de cien mil millones de colones (¢100.000.000.000,00), de los cuales treinta y cinco mil millones de colones (¢35.000.000.000,00) corresponderán a racionalización del gasto, mejora de la eficiencia de la recaudación y aumento de ingresos a partir de medidas no tributarias, y sesenta y cinco mil millones de colones (¢65.000.000.000,00) corresponderán a nuevos. ingresos."

"ARTICULO 22.- Aumento de aranceles de registros Incrementátese en un **cien por ciento (100%)**, - la **tarifa de los aranceles de registro establecidos en los artículos 1 y 2 de la Ley de aranceles del Registro Público N° 4564**, de 29 de abril de 1970. El producto de este incremento deberá ingresar al fondo general del Gobierno con el fin de disminuir el déficit fiscal del Gobierno."« (Lo destacado no corresponde al original)

"ARTICULO 89.- Vigencia Esta Ley rige por doce meses a. **partir de su promulgación, excepto** el Capítulo VI "Impuesto a los Moteles destinado al Instituto Mixto de Ayuda Social y el **Capítulo VII "Referente a Otras Leyes"**. (Suplida la negrilla)

EL capítulo VII, que versa sobre reformas de otras leyes, específicamente en la sección tercera, referida a reformas a la Ley de *Aranceles del* Registro Público, N° 4564, de 29 de abril de, 1970, ARTICULO 85, introdujo modificaciones a los artículos 1 y 2, siendo que éstos reformados, deben leerse de la siguiente manera:

Artículo 1.- Pago de Arancel. Todos los documentos presentados para su inscripción en el **Registro Nacional** y las certificaciones expedidas por él, pagarán de acuerdo con el arancel registral aquí estipulado. Para la eliminación y creación de los tributos presentes o futuros, deberá considerarse lo aquí dispuesto en cuanto al presente arancel y la simplificación de trámites notariales y registrales. Deberá adecuarse el porcentaje mencionado en los artículos 2 y 3 de esta ley.

Artículo 2.- Cálculo de Arancel. a) ... b) ... c) Operaciones que no constituyen traspaso. Pagarán un

colón por cada mil colones (1,00 x 1000) o fracción de millar:

1. Los actos o contratos de hipotecas, **contratos prendarios**, cédulas hipotecarias, **constitución de fideicomisos**, arrendamientos, cesiones, ampliaciones de créditos y prórrogas.

2.... 3.... 4. **Inscripción de vehículos, buques, aeronaves y de todos los demás bienes muebles no fungibles que puedan ser registrados conforme los reglamentos respectivos.**

d)...

e) Cualquier operación distinta de las indicadas, de asociaciones civiles, mercantiles, personas, **propiedad mueble**, propiedad inmueble, concesiones de la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, adicionales, expedición de cédulas jurídicas y gestiones administrativas que no sean ocurros ni estén motivadas en errores registrales, pagará dos mil colones (¢2.000,00).

f) Certificaciones

1. Por las certificaciones, de entrega **inmediata expedida por cualquiera de los registros**, de que el solicitante tiene o no bienes inscritos a su nombre, se pagarán cien colones (¢100,00), por solicitud.

2. Por las certificaciones de fincas, bienes muebles, historial, literal, gravamen, personería, **permisos de salida del país de un vehículo** y de cualquier otro tipo, se pagarán trescientos colones (¢300,00) por cada inmueble, mueble o personería

3...

Los Contratos de fideicomiso que sean presentados ante los diferentes Registros, pagarán de conformidad con el valor del contrato, según lo prescrito en la referida reforma. En cuanto a los traspasos de los bienes fideicometidos, éstos estarán exentos del arancel del Registro (Art. 662 Código de Comercio).

Corolario de lo manifestado, los documentos presentados a los diferentes Registro, durante el periodo comprendido entre el 27 de diciembre del 2002 y el 27 de diciembre del 2003, pagarán el arancel del Registro como se detalló en el artículo 22 referido supra. (*)

(*) Modificad

CRITERIO: DGRN-002-01 ASUNTO: Calificación e inscripción de planos que corresponden a fincas ubicadas en la zona marítimo terrestre FECHA: 23 de julio de 2001.

CONSIDERANDO:

Que uno de los fines del Registro Nacional es proteger y garantizar los derechos patrimoniales de los administrados, aplicando en ellos los principios de publicidad, seguridad y legalidad, principios en los cuales debe imperar la lógica y la racionalidad.

Que el artículo sexto, inciso cuarto de la Ley del Registro Nacional establece la facultad del Director General, para emitir directrices, que permitan unificar los criterios de calificación imperantes en los diferentes registros que conforman el Registro Nacional, los cuales son vinculantes para los funcionarios a quienes Corresponda su aplicación.

Que el artículo primero de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, establece que es interés público, dictar las normas, circulares o criterios, que permitan simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos en el Registro Nacional, siempre y cuando no se atenté contra la seguridad y certeza jurídica.

Que el fin primordial de los Registros que conforman el Registro Nacional es inscribir los documentos que en cada uno de ellos se presenten, de allí la importancia de unificar criterios, que permitan tener una calificación clara, concisa y sobre todo unitaria, que le permita al administrado ejercer los recursos correspondientes.

Que el fin fundamental del Registro Público de la Propiedad Inmueble es la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales, en tanto que el fin del Catastro Nacional, determinar el bien sobre el que recae el derecho de propiedad, garantizándole al propietario y al Estado la corrección técnica del documento que allí se inscribe, a partir de la fe pública que gozan los profesionales de la agrimensura.

Que tanto el Registro Público de la Propiedad Inmueble como el Catastro Nacional, son registros públicos, en los cuales se aplican los principios registrales, pero la actuación de cada uno de ellos se rige de acuerdo a su competencia específica y normas atinentes a su función, no obstante ello, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, establece el Principio de Concordancia de Asientos Registrales y Catastrales, que tiene como norte principal, la identidad entre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y el plano catastrado.

Que en materia de zona-marítimo terrestre este principio de concordancia de asientos no ha operado, toda vez, que en reiteradas ocasiones el Catastro Nacional no registra nuevos planos de las fincas, alegando que los orígenes de los asientos registrales no se ajustan al ordenamiento jurídico.

Que mediante el Criterio de Calificación Registral DGRN-0462-2000, la Dirección General determine el ámbito de competencia tanto del Catastro Nacional como del Registro Público de la Propiedad Inmueble, y que en forma concreta determina la improcedencia del Catastro, para valorar o analizar la validez de un asiento registral, actuación que solamente es dable para el Registro Público de la Propiedad, no obstante, en asuntos de zona marítimo-terrestre se hace indispensable emitir un criterio específico que regule la calificación de los planos que afecten esos terrenos y la participación de ambas instituciones en tal actividad.

Que la inscripción de una finca confiere una presunción relativa de legitimidad del derecho de propiedad, de forma tal, que una vez practicada la inscripción, entran en juego los principios de Derecho Registral Inmobiliario, entre ellos el de legitimidad y fe pública registral, que presumen cierto el derecho del titular, de allí, que la única institución, en sede administrativa, autorizada y legitimada para pronunciarse sobre la validez de un asiento registral que contiene terrenos de la zona marítimo-terrestre, es el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Que lo manifestado en el considerando anterior, no afecta los derechos que el Estado Costarricense tiene en la zona marítimo-terrestre, precisamente porque han existido procesos de desafectación de esos terrenos, que han legitimado los particulares para inscribir a su nombre los ciento cincuenta metros de la citada zona. Que en este sentido, las únicas leyes reconocidas, que permitieron tales inscripciones han sido la Ley 4558, Transitorio III del 22 de abril de 1970 y la Ley 6406, artículo 9 de 17 de diciembre de 1979, conocida como la Norma Centésima, amén de los Títulos de la Corona y las declaratorias de Ciudades que no permiten la aplicación de las leyes relativas a zona marítimo terrestre.

POR TANTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 inciso 4) de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, se emite el siguiente criterio:

CALIFICACION E INSCRIPCION DE PLANOS QUE CORRESPONDEN A FINCAS UBICADAS EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

El Catastro Nacional calificará los planos de agrimensura de conformidad con su principio de especialidad, que tiene sustento en el artículo 80 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Lo relativo al asiento registral debe consultarse a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, por parte de la Dirección del

Catastro Nacional, únicamente cuando exista duda razonable sobre los orígenes de la finca, para que esta institución se pronuncie, en un plazo improrrogable de cinco días hábiles, si la finca se originó conforme al ordenamiento jurídico vigente.

De ser positiva la respuesta del Registro, el Catastro Nacional debe proceder a la inscripción del documento y girará instrucciones a los registradores del Catastro Nacional, para que en lo sucesivo se abstengan de impedir la inscripción de nuevos planos que se refieran a esa finca.

En el caso particular que la finca no haya nacido conforme a la legislación promulgada, se iniciará el debido proceso para inmovilizar la finca y se pondrá en conocimiento de la Procuraduría General de la República, para que de conformidad con las facultades que le concede el artículo cuarto de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, proceda a Iniciar las acciones que considere convenientes.

Se reitera la improcedencia de la aplicación de los pronunciamientos de la Procuraduría General de la República, por parte del Catastro Nacional, en su función calificadora, conforme se determino en el Criterio de Calificación Registral DGRN-0642-2000.

EL Criterio de Calificación Registral DGRN-0462-2000, seguirá vigente en todos su extremos.

CRITERIO: DG-001-01 ASUNTO: Procedimiento para el control de enteros bancarios FECHA: 18 de julio del 2001
--

En virtud de que, la seguridad es el pilar que caracteriza los procesos de inscripción de documentos y en pro de una recaudación efectiva de; pago de derechos atinentes a nuestra Institución, es preciso redefinir el procedimiento a seguir para lograr un control y verificación efectiva en el manejo de los enteros bancarios utilizados para pagar los **derechos y timbres** del Registro Nacional. A continuación me permito indicar el nuevo procedimiento establecido:

Consultar el número de; entero bancario en el sistema, con el objeto de comprobar que efectivamente se pagó en el Banco.

Sin excepción TODOS los enteros, deber. ser verificados en el sistema, sin importar el uso que sé de a los mismos (Certificaciones, pago por concepto de placas) etc., con el propósito de que el mismo no pueda

ser utilizado posteriormente para otros documentos o trámites.

Una vez que el documento es presentado al Diario y asignado al Registrador, este deberá verificar que el monto pagado en el entero bancario presentado con el documento en trámite, sea el mismo que aparece en el sistema de enteros.

Una vez verificado que el entero no ha sido utilizado en otro trámite y corresponda al contrato en estudio, el registrador deberá consignar las citas de presentación del documento en el sistema de enteros para que el mismo no pueda ser reutilizado.

Cuando por error se consigna en un entero las citas de presentación de otro documento o trámite y se necesite eliminarlas, **ÚNICAMENTE LA DIRECCIÓN DE CADA REGISTRO O EL COORDINADOR REGISTRAL PODRÁN REALIZAR DICHO TRÁMITE.**

Cuando por error se adjuntan al documento un entero que corresponde a otro y el usuario solicite la corrección, **ÚNICAMENTE LA DIRECCIÓN DE CADA REGISTRO O EL COORDINADOR REGISTRAL PODRÁN REALIZAR DICHO TRÁMITE** previa valoración de; caso.

Cuando el documento se presenta con una boleta diferente al número consignado en el entero, el notario, por razón notarial, deberá consignar el cambio correspondiente

Cuando se presente casos de devolución de derechos por mayor pago de los mismos en el entero, deberá constar en el sistema el monto de la devolución, **ÚNICAMENTE** podrá realizar dicha indicación **LA DIRECCIÓN DE CADA REGISTRO O EL COORDINADOR, REGISTRAL.**

En los casos de que la devolución de los derechos sea por la **TOTALIDAD** cancelada en el entero, **ÚNICAMENTE LA DIRECCIÓN DE CADA REGISTRO O EL COORDINADOR REGISTRAL PODRÁN REALIZAR DICHO TRÁMITE** y el mismo deberá constar en el sistema para que no pueda ser reutilizado.

La Dirección de informática deberá adecuar el sistema de enteros a los requerimientos planteados, **GARANTIZANDO QUE SOLO LOS FUNCIONARIOS INDICADOS PODRÁN MODIFICAR LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL SISTEMA.** Además de habilitar las estaciones de trabajo necesarias para realizar los procedimientos.

CRITERIO: DGRN-683-00 ASUNTO: Trámite de documentos con operaciones de carácter mercantil e inmobiliario FECHA: 14 de setiembre del 2000
--

Debido a la problemática que se ha suscitado en relación con el trámite registral de los documentos que contienen operaciones de carácter mercantil y/o personas e inmobiliario, que ha ocasionado serios problemas de índole jurídico y técnico, y considerando:

a) Que en observancia al Principio de Especialidad Registral, delimitado en relación con los Registros de Propiedad Inmueble, de Personas y Mercantil, en los artículos 459 y 466 de; Código Civil y 235 de; Código de Comercio, respectivamente, y en el artículo 58 de; Reglamento de; Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771 -J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas), cada uno de dichos Registros debe registrar y publicitar los actos y contratos expresamente estipulados en dichas normas, aspecto que ha sido reiterado por nuestra jurisprudencia registral y judicial.

b) Que tal y como lo disponen los artículos 19 y 22 de; Código de Comercio, los actos y contratos sujetos a inscripción en el Registro Mercantil, afectan a terceros desde la fecha de su inscripción (inscripción constitutiva).

c) Que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 84 del Código Notarial, cuando cualquier persona jurídica inscrita en registros públicos adquiera bienes inmuebles por cualquier título, deberá de previo contar con la personería jurídica de sus representantes vigente (inscrita), o en su defecto el respectivo registrador procederá a la cancelación del respectivo asiento de presentación del documento en cuestión.

d) Que en acatamiento a lo establecido en los artículos 18, inciso 9) y 32 de; Código de Comercio, en los casos en que se aporten bienes al capital de una sociedad mercantil, los socios tienen la responsabilidad absoluta de; valor efectivo de su aporte.

e) Que de conformidad con lo establecido en el artículo 455 de; Código Civil, los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble perjudican a terceros a partir de la fecha de su presentación al Diario de dicho Registro (Principio de Prioridad Registral).

Esta Dirección dispone:

a) Los testimonios de escritura que contengan actos o contratos a inscribir en los Registros de Personas

Jurídicas y de Bienes Inmuebles, (excepción hecha de los que contengan aportes de bienes inmuebles al capital de una sociedad mercantil), deberán presentarse por separado de acuerdo a la especialidad de cada Registro. Así, si mediante una misma escritura se constituye una sociedad y se celebra cualquier otro acto o contrato relativo a propiedad inmueble, diferente al de aporte de bienes inmuebles, deberán necesariamente presentarse sendos testimonios en lo conducente, uno que contenga la constitución de la sociedad y el otro que contenga lo relativo a la venta, hipoteca, etc de los bienes inmuebles. Una vez inscrita la sociedad, los actos o contratos de carácter inmobiliario deberán ratificarse mediante escritura adicional. De esta manera cada registrador calificará e inscribirá únicamente lo relativo a su especialidad.

Si por alguna razón se recibiere un documento que contenga operaciones de carácter mercantil e inmobiliario (excepto aportes), el registrador de Personas Jurídicas procederá a su calificación e inscripción de lo relacionado a su materia, si fuere del caso, procediendo a la cancelación parcial del asiento de presentación, en cuanto al acto o contrato de carácter inmobiliario. Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 del Código Notarial.

b) En relación con los documentos que contengan operaciones de carácter mercantil y aportes de bienes inmuebles al capital de sociedades mercantiles, se seguirá el siguiente trámite:

1.- Serán recibidos por la oficina del Diario y remitidos al respectivo registrador de Personas jurídicas para su calificación e inscripción, únicamente en lo concerniente a la materia mercantil, debiendo adicionalmente verificar las respectivas anotaciones en los inmuebles que se aporten, procediendo a realizar aquellas que se hayan omitido en la Oficina del Diario.

2.- Una vez calificado o inscrito el documento procederá a trasladarlo al Partido No. 13 del Registro Público de la Propiedad Inmueble, para e; estudio e inscripción de los aportes ahí efectuados.

c) Los documentos que se encuentran tramitándose en el Registro, a la fecha de entrada en vigencia de esta disposición, seguirán siendo de conocimiento de los respectivos registradores de mercantil y propiedad, de conformidad con los lineamientos establecidos oportunamente.

Esta circular rige a partir del 18 de setiembre del año 2000, y las disposiciones aquí emitidas se harán extensivas respecto de los aportes de. bienes que han inscribirse en los demás registros que componen el Registro Nacional.

CRITERIO: DG-0462-00

ASUNTO: 1. Autonomía en la competencia de la calificación registral efectuada por Registro Público y el Catastro en la materia específica de cada ente.

2. Carácter no vinculante de los criterios vertidos por la Procuraduría General de la República sobre la calificación registral.

FECHA: 17 de julio del 2000

CONSIDERANDO:

I. Que es de interés público simplificar y acelerar los Trámites de recepción e inscripción de documentos en el Registro Nacional, sin dejar de lado la seguridad jurídica, lo anterior de acuerdo con lo que establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas.

II. Que esta Dirección se ha enterado que en algunas ocasiones, **el Catastro Nacional ha consignado defectos** para el trámite e inscripción de planos, fundamentándose en que los asientos de inscripción efectuados por el Registro Público, tienen algún defecto que se ha detectado de los planos de los inmuebles, o que esos asientos contienen errores de inscripción que los funcionarios del Catastro se han enterado al realizar el estudio de ellos.

Debe quedar claro, que si una finca está inscrita y no tiene anotada ninguna advertencia administrativa o documento judicial que publique algún problema jurídico suscitado con la misma, es **apta para que se solicite y se realice sobre ella, cualquier inscripción posterior**. La calificación registral que ejercen los registradores de ambas Instituciones exige respeto del **Principio de Legalidad**, en el sentido de que, todo impedimento de inscripción debe sustentarse en una norma del ordenamiento positivo, caso contrario, el defecto o impedimento de inscripción resulta ser **arbitrario e ilegal**. Asimismo, se les recuerda a los registradores que en esta sede administrativa no se puede prejuzgar sobre la validez de los títulos o contrataciones que contienen los mismos, ya que lo anterior es potestad exclusiva de los Tribunales de Justicia, mediante los procesos que ahí se presentan, de conformidad con lo que señala el artículo 153 de la Constitución Política.

2) CARACTER NO VINCULANTE DE LOS CRITERIOS VERTIDOS POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA SOBRE LA

CALIFICACIÓN REGISTRAL EJECUTADA POR EL REGISTRO PÚBLICO Y EL CATASTRO NACIONAL, EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.

La Procuraduría General de la República, ha sostenido en forma reiterada en varios criterios o pronunciamientos que ha vertido, que en el trámite de calificación e inscripción de los documentos que se registran, **no es de aplicación lo que establece la Ley General de la Administración Pública**, ya que el Libro Segundo de dicha Ley, **artículo 367, párrafo 2, inciso f), se excluye a los Registros Públicos** entre ellos el Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, en lo relativo a la aplicación del procedimiento administrativo, por cuanto existe una normativa especial que regula todo el trámite que deben cumplir los documentos en esos Registros, a saber, el Título VII del Código Civil, artículos 448 y siguientes, la Ley No. 3883 denominada: Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, y el Reglamento del Registro Público que es Decreto Ejecutivo No. 26771 -J publicado en Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998 y sus reformas (**con respecto al Registro Público**), y Ley sobre creación del Catastro Nacional No. 6545 publicada en La Gaceta No.73 del 15 de abril de 1981 y sus reformas y el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 13607-J publicado en La Gaceta No. 100 del 25 de mayo de 1982 y su reforma, **en relación al Catastro Nacional**.

Algunos de los criterios que han explicado lo anterior, son los números C-134-91, de 30 de julio de 1991, C116-92 de 23 de julio de 1992, C-207-92 de 11 de diciembre de 1992 y C-189-97 de 02 de octubre de 1997, en el último de ellos, en lo que interesa dice:

III. Que con respecto a la calificación registral que realizan en la materia específica de su competencia, tanto **el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles como el Catastro Nacional** en sus funciones diarias, es de mérito hacer notar, que en el trámite de calificación e inscripción de documentos, en cada una de esas Instituciones, **no es de aplicación lo que establece la Ley General de la Administración Pública, en lo que atañe al procedimiento administrativo, de conformidad con lo que señala el artículo 367 párrafo 2, inciso f)**, por cuanto existe una normativa especial que regula esa materia la cual se indicará en este criterio. Lo anterior, ha sido confirmado en varios pronunciamientos, que ha vertido la Procuraduría General de la República.

POR TANTO:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 inciso 4) de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, se emiten los siguientes criterios:

1) CRITERIO SOBRE LA AUTONOMIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, QUE REALIZAN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y EL CATASTRO NACIONAL Y VICEVERSA

Con respecto a la calificación registral ejercida tanto por los registradores del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y los del Catastro Nacional, es necesario aclarar, que la misma es independiente o autónoma con respecto a la materia específica que tutela cada una de esas Instituciones; por consiguiente, no es factible que un registrador del Catastro Nacional cuestione! o valore los elementos de un asiento de inscripción publicitado por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, del cual es responsable el registrador que lo autorizó. Tampoco es posible que suceda lo contrario, un registrador de ese Registro, cuestione y valore la inscripción de un plano catastrado, fundamentándose en el contenido de un testimonio o de los asientos registrales. Lo anterior, debido, a que el marco o ámbito de la competencia calificadora de ambas Instituciones, se limita o constriñe al campo específico que la ley les ha asignado a cada una de ellas. El Registro Público de Bienes Inmuebles registra la realidad jurídica de los inmuebles y el Catastro se ocupa de la inscripción de los planos de las propiedades y las modificaciones que sufren esos planos, o sea que publicita la realidad física de los inmuebles.

"... La Ley Orgánica del la Procuraduría General de la República, (ley No. 6815 de 27 de setiembre de 1982), en su artículo 5 nos dice que se tendrán por no consultables, aquellos asuntos propios de los órganos administrativos que tengan una jurisdicción especial establecida por Ley. [...] Es menester entonces concluir, que la Procuraduría General de la República no es el órgano competente para externar una opinión sobre la aplicación y alcances de disposiciones jurídicas en la calificación de documentos sujetos a inscripción en el referido Registro, ya que es atribución propia de este último órgano, dado que a su Director compete ordenar o denegar la inscripción, resolver los ocurso (art. 18 Ley indicada), de lo resuelto procede el recurso de apelación ante la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo ... Todo lo anterior denota que esta Procuraduría, mediante un dictamen no puede sustituir a dicha, administración en la potestad decisoria en tales procedimientos de inscripción, pues sería un acto contra legem de su propia Ley Orgánica cuyo texto fue transcrito anteriormente...."

No obstante lo aquí relacionado, si dicha Procuraduría vierte un criterio con respecto a un documento que se tramite en alguno de los Registros Públicos supra indicados, **debe tenerse claro que ese criterio no es vinculante jurídicamente**, que se trata de una simple opinión de derecho, que no es decisoria ni puede influir de modo alguno, con respecto a la calificación o la posterior denegatoria formal de inscripción de un determinado documento, situación que le compele decidir por entero y es responsabilidad de la Dirección de los referidos Registros. Lo anterior debe ser de esa manera, a efecto de que se cumpla con el principio del debido proceso y se lleve a cabo en forma imparcial el procedimiento que agota la vía administrativa.

CRITERIO: DG-001-00 ASUNTO: Plano catastrado FECHA: 12 de diciembre del 2000
--

Que el Registro Nacional es una institución que por ley debe proteger los derechos patrimoniales de todos los administrados y que esa actividad debe estar sujeta al ordenamiento jurídico como un todo y a los principios de publicidad y seguridad. Que bajo esta premisa, le corresponde unificar los criterios registrales que permitan una aplicación unívoca de la técnica registral, sin hacer distinciones de los actos o contratos sometidos a su conocimiento y registro, independientemente a cual registro corresponde por especialidad la tutela de un derecho o la publicidad de un asiento.

Que la actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, eficiencia y adaptación a todo cambio en el régimen legal, o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios. (Artículo 4 Ley General de Administración Pública No. 6227).

Que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No. 7933, en su artículo tercero permite la prehorizontabilidad de los inmuebles sometidos a ese régimen.

Que el artículo 174 del Código Notarial, que modifica el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, no contempla el caso de la prehorizontabilidad en los bienes sometidos a Condominios.

Que el profesional en agrimensura se encuentra facultado de acuerdo a la Ley sobre el

Ejercicio de la Agrimensura, para levantar realidades de forma tal que no podría confeccionar un documento sobre lo que no existe en la realidad.

Que en los supuestos de prehorizontalidad resulta imposible aportar planos catastrados de las filiales respectivas; siendo un principio general del derecho que los administrados no se encuentran obligados a cumplir con lo imposible.

El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos y es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral. Se considerarán contrarias al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados ocasionen tal efecto. (Así reformado por el artículo 172 del Código, Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998, Art. No. 1 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Que la: lógica y la racionalidad deben imperar en las actividades y funcionamiento de cada-uno de los registros que integran el Registro Nacional, de allí que sea indispensable unificar criterios de calificación registral, los cuales son vinculantes para todos los funcionarios a quienes corresponda su aplicación.

Que en vista de que a partir del 22 de mayo de 1999, el requisito del plano catastrado debe ser exigido conforme a la ley y dada la especial naturaleza de la propiedad en condominio, se promulgó el criterio de calificación número DGRN-0001-99, que dictó las pautas a seguir respecto a actos o contratos en los que dicho requisito no es necesario. Que en lo que interesa establecía:

"Para movimientos posteriores, una vez constituidas las filiales, y siempre que en el Registro conste que la edificación está en proyecto o en proceso de construcción, no se requiere plano catastrado."

Que con fundamento en el criterio de calificación mencionado anteriormente, algunas fincas filiales fueron objeto de enajenación, sin el requisito de plano catastrado.

Que el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, establece que se deberá dar una verdadera concordancia entre la inscripción del Registro Público y la del Catastro.

Que en el caso de las fincas filiales inscritas de acuerdo a1 criterio antes mencionado, el Catastro Nacional está

rechazando la inscripción de los planos de agrimensura por un supuesto incumplimiento del artículo 30 de la concordancia que debe existir entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, lo que va en perjuicio del administrado.

Que este principio de concordancia anteriormente mencionado, está siendo afectado toda vez que el Registro Público de la Propiedad Inmueble inscribe filiales proyectadas a construir o en proceso de construcción y autoriza su enajenación sin el requisito de plano catastrado, mientras que el Catastro Nacional rechaza la inscripción de los planos de agrimensura de esas filiales, a pesar de cumplir con todos los requisitos que establece la Ley de Catastro y su Reglamento y ser fiel reflejo de la información registral.

Que al tenor de lo expuesto y de conformidad con lo que establece el artículo 6 Inciso 4, de la Ley de Creación del Registro Nacional No. 5695, de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, en relación con las potestades otorgadas al Director del Registro Nacional, se emite el siguiente:

CRITERIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL EN RELACION LA EXIGENCIA DEL PLANO CATASTRADO

A partir de esta fecha se deja sin ningún, valor ni efecto el Criterio dictado por esta misma Dirección bajo el número DGRN-0001-99 de 28 de mayo de 1999, se recuerdan algunas disposiciones legales de interés y se emiten las siguientes disposiciones:

A) CÓDIGO NOTARIAL

Artículo 174 (Este artículo 174 del Código Notarial, reforma al artículo 30 de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional).

Se exige el requisito de plano catastrado para todo movimiento, excepto en: cancelaciones hipotecarias; la afectación a patrimonio familiar y el embargo.

En los casos que el Estado o sus Instituciones centralizadas o descentralizadas realicen expropiaciones o enajenaciones de bienes inmuebles, están obligados a inscribir los planos correspondientes en el Catastro Nacional, en consecuencia el Registro de Bienes Inmuebles queda obligado a exigir que se otorgue fe de su existencia en las escrituras que se presentan relativas a todos esos actos (Artículo 95 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional No. 6545).

Artículo 175 (Este artículo reforma el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).

Se exige plano catastrado para rectificaciones de cabida en disminución, dado que ya existía la exigencia para las rectificaciones en aumento.

Artículo 184 (Adiciona el artículo 33 de la ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas, Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Se exige plano catastrado para todo movimiento de cambio de situación o ubicación geográfica del inmueble (rige a partir del 22 de noviembre de 1998).

B) EXCEPCIONES DE EXIGENCIA DE PLANO CATASTRADO, ORIGINADAS POR DISPOSICIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES.

Para efectos registrales tanto el artículo 30 de la ley 6545 del Catastro Nacional, como las circulares DRP-44-98, DRP-49-98 y DRP-007-2000 de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble en sus numerales 5 párrafos y 4 y numeral 12, excepcionaron el requisito de plano catastrado a los siguientes movimientos:

La afectación a habitación familiar
Los embargos
Las cancelaciones hipotecarias
Los derechos indivisos, artículos 270 siguientes y concordantes del Código Civil y las ejecutorias judiciales.
En los restos de finca cuando se segregan lotes

En las fincas donde conste el plano catastrado, para lo cual el registrador deberá verificar la existencia del mismo en el Índice automatizado de planos del Catastro Nacional..

En las constituciones de servidumbre a favor de Instituciones del Estado tales como Recope, ICE, SNAIA y otros en el que se exige el plano de la servidumbre.

Además, no será necesario plano catastrado para la modificación o extinción de créditos hipotecarios y gravámenes.

C) PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO

1.C) Fincas destinadas al régimen de propiedad en condominio (vertical y mixta), tratase de edificios o edificios y áreas aledañas, por ejemplo estacionamientos, donde se puede dar la prehorizontalidad. Cuando se someta un inmueble al régimen de propiedad en condominio, la finca madre o la que se destina al nuevo régimen debe contar con plano debidamente catastrado.

Con fundamento en los artículos 3 y 6 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y dada la imposibilidad de catastrar una finca filial si no se ha

construido previamente el condominio, en el caso de propiedad en condominio (vertical o mixta), las fincas filiales no requieren de plano catastrado para su construcción o enajenación. Para su inscripción, se debe describir el condominio y las fincas filiales basado en planos constructivos, los cuales deben contener los visados a los que se refiere el artículo tercero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No. 7933), debiendo el notario dar fe de tales circunstancias así como de que el condominio se encuentra, proyectado o en proceso de construcción.

El Registro de Bienes Inmuebles debe indicar en sus asientos y donde hace relación a la naturaleza de cada filial, si la misma está construida o en proceso de construcción.

Cuando la edificación esté terminada debe proceder la registración de los planos de agrimensura individuales, de previo a realizar cualquier acto o enajenación.

2.C) FINCAS DESTINADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO (HORIZONTAL), TRÁTESE DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL, TURÍSTICO, INDUSTRIAL O AGRÍCOLA.

En las Fincas sometidas al régimen de propiedad en condominio, al constituirse la misma debe exigirse el plano catastrado de la finca que se somete.

Con fundamento en los artículos 3 y 6 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y dada la imposibilidad de catastrar una finca filial si no se ha construido previamente el condominio, no se exigirá el plano catastrado de cada Filial para la inscripción de la escritura constitutiva, cuando estemos en presencia de un desarrollo de urbanización, habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola.

Para cualquier movimiento posterior el plano catastrado de las fincas filiales debe existir y, constar así en el Registro. En este tipo de desarrollo el Catastro Nacional, no exigirá los cortes transversales y longitudinales a que hace referencia el artículo 67 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, NO. 6545.

3C) FINCAS FILIALES INSCRITAS ANTES DE LA PROMULGACIÓN DE ESTE CRITERIO

En el caso de fincas filiales inscritas o en proceso de inscripción antes de la promulgación de este criterio, el Catastro Nacional deberá inscribir los planos de agrimensura de esas fincas filiales, aun cuando se hayan producido enajenaciones, siempre y cuando los planos cumplan con los requisitos que se exigen en la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento y la información

correspondiente a propietario, finca filial y finca matriz coincida con la que indica el asiento registral respectivo.

D) FINCAS INSCRITAS CON PLANOS QUE NO LES CORRESPONDEN.

En los casos de fincas inscritas con base a un plano no inscrito en el Catastro Nacional o que no corresponda al inmueble y que pueda determinarse que su inscripción no contraviene el marco legal aplicable, deberá el Catastro Nacional proceder a la inscripción del plano a efecto de subsanar el vicio en el asiento de su inscripción.

En el caso de que el Registro de Bienes Inmuebles determine que era necesario el visado municipal, deberá exigir este requisito. Tanto la Dirección del Catastro Nacional como la Dirección del Registro de Propiedad Inmueble deberán hacer las denuncias correspondientes contra el o los profesionales involucrados en las omisiones o irregularidades detectadas.

E) VERIFICACION DE PLANOS.

En los casos que conforme a la ley y a este criterio se requiera dar fe de la existencia de plano catastrado, el registrador del Registro Público de la Propiedad Inmueble deberá verificar la existencia del mismo en el Índice automatizado de planos del Catastro Nacional.

CRITERIO: DGRN-706-99 ASUNTO: Criterio de calificación registral FECHA: 18 de noviembre de 1999

De conformidad con lo establecido por el artículo 6 inciso 4, de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695, de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, en cuanto a la potestad de unificar criterios de calificación registral de obligatorio acatamiento, se establecen los siguientes:

1. Subsanación de mandamientos y ejecutorias judiciales certificación notarial y protocolización.

Por la dificultad que representa el subsanar errores materiales u omisiones en las ejecutorias y mandamientos judiciales, para la agilidad en la inscripción de ese tipo de documentos en el Registro Nacional, a partir de esta fecha dichos errores y omisiones podrán ser subsanados notarialmente utilizando uno de los .7 siguientes procedimientos:

a) Certificación Notarial.

Este procedimiento tiene fundamento en el artículo 110 de; Código Notarial. que en lo conducente dice

"Los notarios podrán extender, **bajo su responsabilidad**, certificaciones relativas a inscripciones, **expedientes**, **resoluciones** o documentos existentes en registros y oficinas públicas (...). En estas certificaciones, podrán **corregirse errores materiales o subsanarse omisiones en la pieza original** y en las protocolizaciones, lo cual debe advertirse (...). Para todos los efectos legales, **las certificaciones tendrán el valor que las leyes conceden a las extendidas por los funcionarios de dichas dependencias.**" (lo resaltado no es de; original)

En este orden de ideas, bajo responsabilidad notarial, es procedente adjuntar una certificación notarial, a las ejecutorias o mandamientos judiciales defectuosos u omisos, con la finalidad de corregir esos documentos y proceder a su correspondiente inscripción.

b) Protocolización de piezas.

Este procedimiento tiene fundamento en el artículo 105 de; Código Notarial que en lo conducente dice:

"Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. **Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó.** A continuación se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial (...) En las protocolizaciones, **el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material** que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o M Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento." (lo resaltado no es de; original)

De tal manera que, bajo responsabilidad notarial, es procedente adjuntar a la ejecutoria o mandamiento defectuoso u omiso, una protocolización con las correcciones pertinentes, siguiendo los requisitos de; artículo antes transcrito, a efecto de **identificar el tribunal que dictó la resolución o el mandamiento, así como el lugar, la hora y la fecha de los mismos y el juicio en que recayó**, con la finalidad de corregir esos documentos y proceder a su correspondiente inscripción.

2. Cancelación de gravámenes v anotaciones según artículo 49 de la Ley de expropiaciones.

Con respecto a la calificación registral de documentos en que El Estado. se adjudique propiedades por medio de un proceso de expropiación, debe tomarse en cuenta la reforma que de; artículo 49 de la Ley de expropiaciones se realizó mediante Ley No. 7757 de 10 de marzo de 1998, que literalmente dice lo siguiente:

"Artículo 49.- Inscripción.

Firme la sentencia que fija la indemnización, a petición de; expropiante el juzgado pondrá el expediente a disposición de la Notaría de; Estado que se designe, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción de; bien en favor de; expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio. **El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite.** (lo resaltado no es del original)

A efecto de dar cumplimiento a las cancelaciones a que hace referencia el anterior artículo, dentro de las referidas escrituras de protocolización debe indicarse expresamente las citas de las **anotaciones, las exacciones y los gravámenes**, que requieren ser cancelados para inscribir prioritariamente, este tipo de documentos.

CRITERIO: DG-001-99 ASUNTO: Criterios para la exigencia del plano catastrado FECHA: 28 de mayo de 1999
--

De conformidad con lo que establece el artículo 6 inciso 4, de la Ley de Creación de; Registro Nacional, No. 5695, de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, en cuanto a la potestad de unificar criterios de calificación registral de obligatorio acatamiento, se establecen los siguientes:

CRITERIOS PARA LA EXIGENCIA DE PLANO CATASTRADO

Tomando en cuenta que a partir de; 22 de Mayo de 1999, el requisito de; plano catastrado debe ser exigido conforme a la ley, es importante dictar las siguientes pautas a seguir respecto de actos o contratos en -s cuales dicho requisito no será necesario.

CODIGO NOTARIAL

Dentro de esta normativa se plantearon reformas a diferentes leyes en **las cuales** se hace referencia a la exigencia de plano catastrado, lo **cual es conveniente** retomar:

ARTICULO 174 (reforma el Art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)

Se exige el requisito de Plano catastrado en "todo movimiento", **excepto en:** cancelaciones hipotecarias; la afectación a patrimonio familiar; el embargo (**rige a partir de 22 de mayo de 1999**).

ARTICULO 175 (reforma el Art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias

Se exige plano catastrado para rectificaciones de cabida en disminución (**rige desde el 22 de noviembre de 1998**)

ARTICULO 184 (adiciona el Art. 33 a la Ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas, Ley Sobre Inscripción de documentos de el Registro Público.

Se exige plano catastrado para todo movimiento de cambio de situación o ubicación geográfica del inmueble (**rige a partir del 22 de noviembre de 1998**)

A.1 Excepciones de exigencia de plano catastrado

Para efectos registrales tanto el **artículo 30 de la Ley 6545 del Catastro Nacional**, como las **circulares DRP-44-98 y DRP-49-98** de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble en sus numerales 5, párrafos 3 y 4 ; y numeral 12, excepcionan del requisito --"ano catastrado los siguientes movimientos:

Afectación a vivienda familiar:

Las embargos:

Las cancelaciones hipotecarias:

Los derechos indivisos -Art. 270 sgtes C.C.-; y

Las ejecutorias judiciales.

- En los restos de finca cuando se segrega un lote.
- En las fincas que conste el número de plano catastrado.

Sin perjuicio de las excepciones ya establecidas debe tomarse en cuenta los siguientes criterios de calificación:

- No será necesario plano catastrado para los Movimientos sobre créditos hipotecarios y gravámenes.

- En los casos en que el **Estado** traspase o adquiera de sus instituciones centralizadas o descentralizadas, no se debe exigir el plano catastrado. **Este criterio no incluye** los diferentes contratos que el Estado realice con sujetos de derecho privado, a los cuales si se les

aplica la exigencia, ni cuando esos trasposos o adquisiciones impliquen segregación.

• Se mantiene la exigencia de plano catastrado para toda aquella operación o movimiento que por ley especial lo requiera.

B) PROPIEDAD HORIZONTAL

Para trámites relacionados con la afectación a propiedad horizontal y sus diferentes movimientos; y además tomando en cuenta el Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal que es Decreto 26259-MIVAH-MP, para efectos del requisito del plano catastrado se deben atender los siguientes criterios de calificación:

B.1 FINCAS DESTINADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (vertical y mixta)

En todo caso en que se someta un inmueble al régimen de propiedad horizontal, la finca madre (la que se destina) requiere plano debidamente catastrado.

Tratándose de propiedad vertical o mixta, la constitución de finca matriz y sus filiales no requieren plano catastrado.

Para movimientos posteriores, una vez constituidas las filiales, y siempre que en el Registro conste que la edificación está en proyecto o en proceso de construcción, no se requiere plano catastrado.

Cuando se haga constar en escritura pública, que la edificación está terminada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, para todo movimiento posterior sobre las fincas filiales de ese condominio se debe exigir plano, salvo que se trate de alguno de los movimientos excepcionados en el punto A.1) de este criterio.

FINCAS DESTINADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (horizontal)

Tratándose de propiedad horizontal referida en el artículo 1.2 de; Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal que es Decreto 26259-MIVAH-IVIP, en la constitución de la finca matriz y sus filiales, **NO** se debe exigir plano catastrado, **excepto** para la finca madre (que se somete al régimen).

Los movimientos posteriores sobre estas filiales si requerirán plano catastrado.

C) El criterio de calificación DGRN No.003-84, seguirá vigente en todos sus extremos.

Nota: este criterio queda sin efecto por el DGRN-001-2000 del 12 de diciembre del 2000

CRITERIO DGRN-003-98

ASUNTO: Simplificación de trámites con motivo de aplicación Código Notarial

FECHA: 23 de noviembre de 1998

I. Que es de público interés simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos en el Registro Nacional, según lo establecen con claridad los artículos 1 de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público y Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981.

II. Que es un hecho público el alto volumen de transacciones que tienen acceso diariamente al Registro cuyo propósito es asegurar los derechos contenidos en los documentos y obtener la publicidad que dimana del Registro. En muchos casos, este objetivo se ve dificultado por el gran número de trámites que debe cumplir el usuario, producto de un sinfín de normas jurídicas cuya verificación se le imputa al Registro, subordinando los aspectos primarios de la Institución que son calificar e inscribir documentos, convirtiéndolo en: un archivo de documentos defectuosos -cerca de 400.000-, en la mayoría de las ocasiones por motivos de orden fiscal.

Prueba de ello, es el primer informe de la consultoría que con apoyo de; Banco Interamericano de Desarrollo se abocó al examen de la "Regulación de la Tenencia de la Tierra", con énfasis en la problemática registral y catastral en la que se destaca (p.p.18) que:

... casi el 70% de los documentos que se presentan por primera vez, al ser calificados por el Registrador, salen defectuosos. Las razones principales para ello son:

1. Falta de pago de derechos de registro e impuestos. 2. Falta de constancias municipales sobre pago de impuestos; 3. Documentos de presentación anterior que impiden la inscripción"

Que en aras de ese interés primario y de la mejor prestación del servicio público, sin menoscabo de la recaudación de los tributos. fiscales, esta Dirección General, en base a lo dispuesto en el artículo 6° Inciso 40 de la Ley 5695 de 28 de mayo de 1975, emite el siguiente:

Criterio de Calificación Registral sobre Simplificación de Trámites Registrales

1. Certificaciones Municipales

Si bien el artículo 85 de la Ley 7794 de 18 de mayo de este año establece el requisito de que en toda operación sobre bienes inmuebles se requiere aportar certificación de que las partes están al día en el pago de tributos municipales, es también cierto que la inscripción de documentos tiene un interés público y es obligación del Estado procurar la inscripción de los títulos para que puedan oponerse a terceros (Art. 267 Código Civil). El espíritu del legislador fue eliminar todo este tipo de requisitos fiscales como se comprueba con la reforma al artículo 104 del Código Municipal, contenida en el artículo 183 del Código Notarial que eliminó el requisito de las constancias municipales, variando, posteriormente el requisito por certificaciones municipales lo que es atentatorio al artículo 11. de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público # 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas. No está por demás señalar que el Código Notarial (Ley 7764) entra en vigencia posteriormente a la ejecución de la norma del artículo 85 de la Ley 7794 por lo que esta Dirección General considera que la eliminación de dicho requisito persiste. Aparte de ello, la colectividad en general obtiene mayor seguridad jurídica con un título inscrito, que pendiente de inscripción. Que no es congruente con ese interés, que una gran cantidad de títulos no se puedan inscribir por la carencia de una -certificación municipal de estar al día en los tributos municipales, además las Municipalidades -que para todo efecto son administración tributaria (Art. 3 Ley 7729 de 19 diciembre 1997) - tienen suficientes mecanismos para la recaudación de éstos. Así por ejemplo, los artículos 26 de la Ley 7509 de 19 de junio de 1995 y 70 de Código Municipal -Ley 7794 citada- p rescriben con claridad que **"Las deudas por concepto de impuesto territorial constituyen hipoteca legal preferente sobre los-respectivos inmuebles..."** (negrita no es del original) y el artículo 71 de dicho Código Municipal indica que "las certificaciones de los contadores o auditores municipales relativas a deudas por tributos municipales, constituyen título ejecutivo y en el proceso judicial correspondiente solo podrán .oponerse las excepciones de pago y prescripción".

Asimismo, los artículos 28 de la Ley 7729 y 187 del Código Notarial señalan la obligación de la Junta Administrativa del Registro Nacional de mantener actualizada la información registral y catastral y facilitar en diciembre de cada año la información correspondiente a las Municipalidades. El notario, en las advertencias que está obligado hacer a las partes (Art. 34 Inc. b Código Notarial) sobre renunciaciones o gravámenes pendientes, advertirá a éstas sobre la existencia de hipoteca legal sobre el inmueble por impuestos pendientes.

Por tanto, **a partir de esta fecha, no se exigirá en los documentos sujetos a Registro, la certificación municipal** a que alude el artículo 85 del Código

Municipal ya que el Registro suministrará la información constante en sus Bases de Datos a las municipalidades en diciembre de cada año para que, por lo mecanismos legales, hagan efectivas las cuentas morosas.- Esta medida incluye los documentos pendientes de inscripción por ese requisito.

2. Impuesto sobre traspasos (bienes inmuebles y vehículos)

El trámite para la cancelación de estos tributos en los Registros de Bienes Muebles e Inmuebles lo realizará el usuario en su totalidad en el Banco de Costa Rica en esta Institución o en las Agencias o cajas auxiliares que determine crear posteriormente sin que sea necesario acudir a la Oficina de Tributación Directa.

a) Bienes Inmuebles:

Se pagará conforme al mayor valor del inmueble constante en el Registro de Valores que transfirió Tributación Directa al Registro - que está a disposición del público y funcionarios -, a la fecha del acto o contrato o el que indicare el documento.

En caso de no constar el valor se calculará sobre el valor del acto o contrato. Para ventas de lotes y derechos, se tomará como base para el cálculo el que se indica en el documento como precio o estimación.

El pago de dicho tributo constará en el Entero para pago de derechos y especies fiscales.

b) Bienes Muebles:

Vehículos Inscritos:

Dicho impuesto, - así como los demás tributos- deberán satisfacerse conforme al mayor valor del vehículo, en base a los valores de Tributación Directa (valores que tengan los vehículos en el mercado interno en el mes de enero de cada año, de acuerdo a lista de valores que anualmente debe publicar esa dependencia en La Gaceta) o el valor contractual o precio real de venta, que conste en el documento.

En caso de no constar el valor se calculará sobre el valor del acto o contrato.

El mismo procedimiento se seguirá en los casos en donde no conste el valor fiscal del vehículo en el Sistema de Información.

El órgano de Normalización Técnica transferirá los nuevos valores al Registro en enero de cada año.

El pago del impuesto referido deberá constar en el Entero Bancario para pago de derechos y Especies fiscales.

Hasta que no se de otra disposición por parte de las autoridades respectivas, el usuario deberá adquirir los formularios D-120 y D-121, llenarlos y presentarlos al Banco, sin ser necesario aportar la copia amarilla al documento que presenta al Registro, debido a que el pago del impuesto se encuentra incluido en el entero del Banco.

Vehículos sin inscribir:

El impuesto a la propiedad, los derechos de inscripción y derechos de circulación sobre estos vehículos se pagarán de acuerdo al valor de mercado, que se consignará en el Correo Electrónico.

Sí el valor de mercado del vehículo no constare en el Correo: Electrónico, de Aduana, el pago del impuesto a la propiedad, derechos de inscripción y derechos de circulación se calcularán conforme al valor. aduanero. La conversión" del valor aduanero a moneda nacional se hará *al tipo de cambio del día en que se solicita la inscripción.

3. Oficina de tasación

A partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, los derechos y especies fiscales que deban satisfacer los documentos, así como el impuesto de traspasos, deberán pagarse en su totalidad en el referido entero, como lo prescribe el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, reformado por el artículo 179 de dicho Código. Para los efectos del artículo 5 de dicha Ley, el Banco de Costa Rica, Agencia del Registro Nacional, fungirá como Oficina de Tasación, en aquellas Agencias que cuenten con el sistema para el pago de enteros.

4. Certificaciones

De conformidad en lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Registro Nacional y artículo 2 inciso f numerales 1 y 2 de la Ley de Aranceles del Registro reformada por el artículo 179 de la Ley 1764 de 22 de noviembre, de 1998) todas las certificaciones que expidan los distintos Registros pagarán unitariamente, los siguientes montos:

a) Timbre de Registro Nacional	300,00
b) Archivo Nacional	5,00
c) Fiscal	13,00
d) Forense	1,00

A los de planos de Catastro, se les agregará el Timbre de Topografía, según lo establece la Ley 5361 de 16 de octubre de 1993.

Se exceptúan, las, de índice del Registro de Bienes Inmuebles, que a partir de la entrada en vigencia del Código, pagarán:

100,00	de Registro Nacional,
13,00	de Fiscal,
5,00	de Archivo,
1,00	de Forense.

En virtud del acuerdo tomado por la Junta Administrativa en sesión # 51-98 celebrada el pasado 19 de noviembre, los servicios por copia digitalizada o microfilmada, informes registrales e Impresión de pantallas, pagarán las siguientes sumas:

Copias digitalizadas, o microfilmadas, 100,00 de Registro Nacional.

Informes Registrales	200,00	por cada finca (sin importar el número de hojas).
Impresión de Pantallas	50,00	

5. Vigencia de la Ley de Aranceles

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° de Ley 6145 de 18 de noviembre y sus reformas y Art. 6° inciso 4° de Ley 5695 de 28 de mayo de 1975 se emite el presente criterio de calificación:

1 ° Mediante el artículo 179 de Código Notarial se reformaron los artículos 1 a 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564 de 29 de abril de 1970 estableciendo un nuevo arancel para el pago de los derechos de Registro, que rige a partir del 22 de noviembre en curso.

2° Tanto el Registro de Bienes Inmuebles como el de Muebles, aplicarán la nueva Tabla de Aranceles contenida en el artículo 20 de *dicha ley a partir de la presentación del documento al Registro, conforme lo establece el artículo 3° de la ley supra.

3° A los efectos de aplicación de dicho Arancel, el hecho generador se da con la presentación del documento al Diario respectivo, de acuerdo a lo que prescribe la parte final del párrafo 2° del artículo citado en último término, que señala que para cancelar la presentación en caso de derechos omitidos, el plazo de tres meses se cuenta "a partir de su presentación", al igual que anteriormente se cobraban las multas, a partir de su presentación, y como lo indica el artículo 1° íbid, en relación a los "documentos presentados", por ser los derechos de Registro una tasa, que tiene su razón de ser a partir de

que se gestiona la tramitación del documento con la presentación al Diario.

4° La anterior Tabla de Aranceles del Registro, subsiste únicamente para los casos previstos en el Transitorio 1 de dicha Ley, contenida en el artículo 189 del Código Notarial, transitorio que vence el 22 de mayo de 1999, fecha a partir de la cual **TODOS** los documentos, sin importar su fecha de presentación, pagarán derechos de registro de conformidad con lo estipulado la reforma a la Ley de Aranceles.

CRITERIO: DGRN-003-84

ASUNTO: Aplicación del artículo 30 de la ley 6545, Ley de Catastro y su Reglamento en relación con la obligatoriedad del plano catastrado en segregaciones de tumbas o nichos de cementerios.

FECHA: 5 de setiembre del 1984

El presente criterio se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo N° 13607-J de 24 de abril de 1984 y el artículo 6, inciso 4 de la Ley del Registro Nacional N° 5695 reformada por la Ley N° 6934 de 20 de diciembre de 1983.

De acuerdo al artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro que dispone resolver que para los casos no previstos, se emite la presente a fin de aclarar la exigencia del plano catastrado para tumbas de cementerio.

La Ley 6545, de Catastro Nacional, en su artículo 30 exige para toda división o segregación de inmuebles un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley.

A raíz de lo omiso de esa disposición hubo diversos criterios sobre su aplicación al relacionarlo con el Reglamento a la Ley, definiéndose en el Criterio Registral N° 005-82 mencionado, que para cada segregación se requería un único plano catastrado.

El plano catastrado como requisito para segregar o dividir un inmueble, evidencia el interés del Estado en la objetividad del derecho de propiedad y complemento ordenador del territorio, el plano se constituye contralor de la calidad o cantidad de servicios que una municipalidad está en capacidad de ofrecer, controla el crecimiento urbanístico para evitar la concentración de unidades no funcionales y permite evaluar el uso que por su ubicación debe dársele a la tierra.

Hay aspectos relevantes para la comunidad en tanto las segregaciones se realicen con objetivos habitacionales,

industriales y de servicio público, lo cual requiere de un control por parte del Estado, sin embargo existen fincas que no llenan esos cometidos, convirtiendo cierto tipo de segregaciones en algo especial, por el uso mismo que se le da a las fincas resultantes.

En el caso concreto de los cementerios la segregación o división tiene connotaciones especiales, ya sean éstos privados o públicos, creados o por crearse en un futuro, y el sistema usado para efectos de compraventa ha sido la segregación o división constituyendo fincas independientes para cada uno de los nichos o tumbas, teniendo en definitiva un uso y finalidad especiales.

Estos nichos o tumbas miden por su función áreas que no sobrepasan por lo general los tres metros cuadrados, lo cual no permite que se le apliquen las normas que para fraccionamiento y urbanización ha dictado el INVU y que son aplicables a otras situaciones.

La seguridad jurídica que debemos proteger en cuanto a la posibilidad de determinar cual es el lote correspondiente a un propietario por medios gráficos sustraen, en este caso, al plano catastrado individual por impráctico y poco o nada funcional, consideramos que por ser una propiedad de inmuebles especial, por su uso, función y cabida, los procedimientos de inscripción deben ser especiales, sin que sea excesivamente oneroso para el particular y que asimismo el Estado se permita un control de las propiedades, su ubicación correcta y su relación con el propietario, por no estar sustraída ésta empresa del tráfico inmobiliario.

Por lo anterior y para todos los efectos registrales, no debe ponerse defecto en planos a catastrar por bloques o jardines de cementerios, los cuales servirán, incluyendo las tumbas, debida y claramente definidas, para segregar en el Registro Público de la Propiedad fincas individuales para cada una de las tumbas, sin que se requiera un único plano catastrado para cada una. El notario autorizante del documento donde consten esas segregaciones, deberá consignar el número de plano catastrado del jardín o bloque donde se encuentra la tumba a segregar así como especificar la nomenclatura del bloque o jardín y el número que dentro de éste le corresponde a la tumba.

Asimismo, y por medio de otra resolución, el Catastro definirá los requisitos que debe contener el plano a registrar, el cual debe quedar a entera satisfacción de este Registro.

Transitorio: Las empresas públicas o privadas, que manejen cementerios y que quieran seguir catastrando planos por cada una de las tumbas pueden hacerlo sin que eso sea motivo de objeción al catastrar o al presentar documentos que contengan segregaciones

ante el Registro de la Propiedad. Curridabat, 5 de
setiembre de 1984.

Lic. Rolando Chacón Murillo
Director General
Registro Nacional