



CIRCULAR REGISTRAL DRP-015-2003

DE: LIC. RÓGER HIDALGO ZÚÑIGA  
DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES



PARA: SUBDIRECCIÓN, ASESORÍA JURÍDICA, ASESORÍA TÉCNICA, COORDINACIÓN REGISTRAL, COORDINACIÓN DEL ÁREA DE SERVICIOS, JEFES DE REGISTRADORES Y REGISTRADORES

ASUNTO: APLICACIÓN Y EXCEPCIÓN DE LA CADUCIDAD DEL TRANSITORIO IX DEL CÓDIGO NOTARIAL Y DEL INC. 5 DEL ARTICULO 468 DEL CODIGO CIVIL, EN FINCAS INMOVILIZADAS O CON NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA

FECHA: 15 de octubre de 2003

*VER MODIFIC. DIRECTRIZ 001-2015*

Como es conocido de todos, el próximo 22 de noviembre vence el término para solicitar la inscripción de los actos o contratos, presentados al Registro antes de la entrada en vigencia del Código Notarial, (22 de noviembre de 1998), de acuerdo con lo que informa el Transitorio IX del Código Notarial. A pesar de que dicho transitorio es claro en cuanto a la fecha de caducidad de los asientos de presentación de los relacionados documentos, es necesario tener en cuenta, que existen documentos pendientes de inscripción en las **fincas que se encuentran con nota de advertencia o inmovilizadas**, debido al trámite de un expediente administrativo de esta Oficina, o en virtud de una orden judicial. En el estudio de estos documentos, es importante, relacionar la fecha en que se presentaron al Registro, **A FIN DE DETERMINAR, SI LA CADUCIDAD SE APLICA O SE ENCUENTRA SUSPENDIDA**. Al respecto, deberá procederse así:

I.- Efectuar previo estudio del expediente, con el objeto de determinar:

- A. Si la fecha de presentación del documento, es anterior a la existencia en la publicidad registral de la **NOTA DE ADVERTENCIA o INMOVILIZACIÓN POR ERROR INTERNO**, que remite al procedimiento administrativo. De ser así, al documento **NO** se le aplicará el plazo de caducidad que establece el citado transitorio IX, que vence el 22 de noviembre de 2003 (art. 455 Código Civil), es decir, es procedente la inscripción de esos documentos en cualquier fecha posterior en que sean puestos al despacho para tales efectos, siempre y cuando, se verifique que la Dirección de esta Oficina ordenó la cancelación de la nota de advertencia o de la respectiva inmovilización de la propiedad.
- B. **A contrario sensu**, si del estudio del expediente, se determina que la anotación es posterior, debe procederse, de la manera que establece el referido transitorio IX,

por tal circunstancia, el asiento de presentación de los mismos **vence el 22 de noviembre de 2003**, no siendo procedente la inscripción en fecha posterior.

- C. Se aclara que una vez inscrito el levantamiento de la nota de advertencia o inmovilización, los interesados cuentan con un término **IMPRORROGABLE DE UN AÑO** para inscribir los documentos cuyo plazo de caducidad fue suspendido por las causas a que se refiere esta circular, conforme al término indicado en el inc. 5 del numeral 468 del Código Civil, que constituye el plazo máximo otorgado para subsanar los defectos de un documento y efectuar su consecuente inscripción. A efecto de no causar indefensión a las partes de los documentos cuyo trámite de inscripción fue suspendido, es necesario y **obligatorio**, que los registradores estudien la historia del inmueble de que se trate, para corroborar así, la fecha de inscripción del levantamiento de la inmovilización. Lo anterior, a fin de determinar que los documentos detenidos se inscriban **dentro del año siguiente** a dicho levantamiento.

## **II.- Documentos que no se han podido inscribir por existir inmovilización por orden judicial**

- A. Si los documentos se presentaron al Registro **antes** de que se anotara la **INMOVILIZACIÓN POR ORDEN JUDICIAL**, la caducidad **NO** puede aplicarse debido a la situación jurídica del inmueble, pudiendo inscribirse esos documentos, en cualquier fecha posterior, siempre y cuando se haya cancelado la inmovilización judicial por la autoridad competente.
- B. **A contrario sensu**, si los documentos se presentaron al Registro después de inscrita la inmovilización por orden judicial, **se les aplica la caducidad del transitorio IX**.
- C. Se reitera que en estos casos, debe observarse lo prescrito en el punto C. referido anteriormente.

## **III.- Documentos suspendidos, cuya presentación es posterior al 22 de noviembre de 1998 y hasta futuro**

Se les instruye que el procedimiento detallado en los párrafos que preceden, también es de aplicación para aquellos documentos presentados ante este Registro **EN FECHA POSTERIOR** a la entrada en vigencia del Código Notarial (22 de noviembre de 1998), que se encuentran suspendidos y anotados sobre inmuebles con la situación jurídica sobre la que versa esta circular (inmovilizaciones judiciales, administrativas del Registro o con nota de advertencia administrativa).

Finalmente, se les aclara que los documentos que se encuentran en **trámite de calificación formal**, tienen el plazo suspendido, hasta que sea notificado el resultado de la misma al notario respectivo, con el depósito del documento en el archivo.



DIRECCIÓN REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
CIRCULAR REGISTRAL Nº DRP-015-2003

De: Lic. Róger Hidalgo Zúñiga  
Dirección Registro de la Propiedad Inmuebles

Para: Subdirección, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Coordinación Registral, Coordinación del Área de Servicios, Jefes de Registradores y Registradores

Asunto: Aplicación y excepción de la caducidad del transitorio IX del Código Notarial y del inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, en fincas inmovilizadas o con nota de advertencia administrativa.  
Fecha: 15 de octubre de 2003

Como es conocido de todos, el próximo 22 de noviembre vence el término para solicitar la inscripción de los actos o contratos, presentados al Registro antes de la entrada en vigencia del Código Notarial, (22 de noviembre de 1998), de acuerdo con lo que informa el transitorio IX del Código Notarial. A pesar de que dicho transitorio es claro en cuanto a la fecha de caducidad de los asientos de presentación de los relacionados documentos, es necesario tener en cuenta, que existen documentos pendientes de inscripción en las **fincas que se encuentran con nota de advertencia o inmovilizadas**, debido al trámite de un expediente administrativo de esta Oficina, o en virtud de una orden judicial. En el

estudio de estos documentos, es importante, relacionar la fecha en que se presentaron al Registro, a fin de determinar, si la caducidad se aplica o se encuentra suspendida. Al respecto, deberá procederse así:

**I. Efectuar previo estudio del expediente, con el objeto de determinar:**

A. Si la fecha de presentación del documento, es anterior a la existencia en la publicidad registral de la **nota de advertencia o inmovilización por error interno**, que remite al procedimiento administrativo. De ser así, el documento **no** se le aplicará el plazo de caducidad que establece el citado transitorio IX, que vence el 22 de noviembre de 2003 (artículo 455 Código Civil), es decir, es procedente la inscripción de esos documentos en cualquier fecha posterior en que sean puestos al despacho para tales efectos, siempre y cuando, se verifique que la Dirección de esta Oficina ordenó la cancelación de la nota de advertencia o de la respectiva inmovilización de la propiedad.

B. **A contrario sensu**, si del estudio del expediente, se determina que la anotación es **posterior**, debe procederse, de la manera que establece el referido transitorio IX, por tal circunstancia, el asiento de presentación de los mismos **vence el 22 de noviembre de 2003**, no siendo procedente la inscripción en fecha posterior.

C. Se aclara que una vez inscrito el levantamiento de la nota de advertencia o inmovilización, los interesados cuentan con un término **improrrogable de un año** para inscribir los documentos cuyo plazo de caducidad fue suspendido por las causas a que se refiere esta circular, conforme al término indicado en el inciso 5 del numeral 468 del Código Civil, que constituye el plazo máximo otorgado para subsanar los defectos de un documento y efectuar su consecuente inscripción. A efecto de no causar indefensión a las partes de los documentos cuyo trámite de inscripción fue suspendido, es necesario y **obligatorio**, que los registradores estudien la historia del inmueble de que se trate, para corroborar así, la fecha de inscripción del levantamiento de la inmovilización. Lo anterior, a fin de determinar que los documentos detenidos se inscriban **dentro del año siguiente** a dicho levantamiento.

**II. Documentos que no se han podido inscribir por existir inmovilización por orden judicial**

A. Si los documentos se presentaron al Registro **antes** de que se anotara la **inmovilización por orden judicial**, la caducidad **no** puede aplicarse debido a la situación jurídica del inmueble, pudiendo inscribirse esos documentos, en cualquier fecha posterior, siempre y cuando se haya cancelado la inmovilización judicial por la autoridad competente.

B. **A contrario sensu**, si los documentos se presentaron al Registro después de inscrita la inmovilización por orden judicial, **se les aplica la caducidad del transitorio IX**.

C. Se reitera que en estos casos, debe observarse lo prescrito en el punto C. referido anteriormente.

**III. Documentos suspendidos, cuya presentación es posterior al 22 de noviembre de 1998 y hasta futuro**

Se les instruye que el procedimiento detallado en los párrafos que preceden, también es de aplicación para aquellos documentos presentados ante este Registro en fecha posterior a la entrada en vigencia del Código Notarial (22 de noviembre de 1998), que se encuentran suspendidos y anotados sobre inmuebles con la situación jurídica sobre la que versa esta circular (inmovilizaciones judiciales, administrativas del Registro o con nota de advertencia administrativa).

Finalmente, se les aclara que los documentos que se encuentran en trámite de calificación formal, tienen el plazo suspendido, hasta que sea notificado el resultado de la misma al notario respectivo, con el depósito del documento en el archivo.

San José, 16 de octubre del 2003.—Lic. Róger Hidalgo Zúñiga,  
Director a. i.—1 vez.—(Solicitud Nº 12844)—C-26585.—(77410).