



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

# Circular-DRP-026-99

**De:** Lic. Guillermo Sandí Baltodano.  
Director a.i. Registro de la Propiedad Inmueble.

**Para:** - Subdirección  
-Jefes de registradores  
-Jefes de Departamento  
-Jefe de Area Registral  
-Jefe de Area de Servicios  
-Registradores de la Propiedad Inmueble.

**Fecha:** 31 de mayo de 1999

**Asuntos:**

- Criterios de cancelación de asientos (Artículos 7 inc d) y 126 inc d) del Código Notarial y otros.)
- Caducidad por no pago de tributos (Artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público)
- Vigencia de las personerías (Artículo 84 del Código Notarial)
- Actividad judicial no contenciosa en sede notarial (Artículo 129 del Código Notarial y otros.)
- Sello Blanco (artículo 73 del Código Notarial)

---

**1) Criterios que se deben tomar en cuenta para la Cancelación de Asientos Registrales.**

**Sin perjuicio de otros criterios** de cancelación de asientos conforme a la ley, deben tomarse en cuenta los siguientes, a efecto de aclarar algunos aspectos relacionados con el Código Notarial.

**1.a) Notarios Inhabilitados.**

**No es procedente la cancelación de presentación** de ningún documento, que acorde con la información registral aparezca el notario como INHABILITADO. El procedimiento en estos casos será: **consignar el defecto.**



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

## FUNDAMENTO

Dados los criterios que emanan de la Directriz 005-99 de la Dirección Nacional de Notariado, respecto del debido proceso en ciertos casos de inhabilitación, y de la salvedad contenida en el artículo 126 inc b) del Código Notarial; al momento de la publicación en el Boletín Judicial de la inhabilitación, el notario todavía puede impugnar y dejar sin efecto la sanción.

### 1.b) Aplicación del artículo 452 del Código Civil.

El artículo 452 del Código Civil textualmente determina lo siguiente:

Artículo 452.-Pueden constituirse derechos reales por **quien tenga inscrito** su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución.(lo resaltado no es del original)

Es claro entonces, que cuando se presente un documento por medio del cual **quien dispone** de un determinado inmueble (hipoteca, arrendamiento, Zona Marítimo terrestre, derechos proindivisos, etc...) no tiene **inscrito** su derecho, y el **mismo únicamente se encuentra anotado** en un asiento de presentación anterior, **es procedente la cancelación de presentación**; respetando la salvedad que indica el mismo artículo.

### 1.c) "Antes documentos"

**NO procederá la cancelación de documentos**, cuando en la finca relacionada existan otros documentos pendientes de inscripción, a no ser que se trate del caso referido en el punto anterior, en cuanto a la aplicación del artículo 452 del Código Civil.

## FUNDAMENTO

En los casos de las llamadas "cadenas de anotaciones", esto es, las anotaciones provocadas por actos o contratos que ingresan al Registro referentes a operaciones realizadas por el propietario registral del inmueble (segregaciones, hipotecas, arrendamientos, etc); y las relacionadas con modificaciones de cualquier tipo sobre los distintos gravámenes inscritos (cancelaciones parciales, aumentos de capital, cancelaciones totales, cesión de crédito, etc.). En estos casos, y valorando la concordancia de los artículos 7 inc d) y 126 inc d) del Código Notarial, concretamente en cuanto a la **ineficacia** de un acto otorgado a pesar de que en el Registro aparecen documentos pendientes de inscripción, es necesario hacer énfasis en que la eficacia de un instrumento público inscribible se ve disminuida por la no inscripción en el Registro; no obstante, esta situación no provoca una **ineficacia plena**, cuestión que sí es castigada con nulidad absoluta por el citado artículo 126. Siendo así las cosas, máxime



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

contando con un plazo de caducidad de un año para el asiento de presentación dentro del artículo 468 del Código Civil; **no procede la cancelación de presentación** en estos casos y lo procedente es consignar el defecto, dejando pendiente un estudio final del mismo.

#### 1.d) Autorizaciones previas.

Sin perjuicio de lo establecido en el punto 1 de la circular DRP 44-98, **procede** la cancelación del asiento de presentación del documento que contenga actos o contratos que, previo a su otorgamiento, requieren de algún requisito esencial exigido por ley.

Como requisitos previos concretamente establecidos por ley, pueden **entre otros**, considerarse los siguientes:

- Refrendos de diferentes instituciones en los casos en que el inmueble este afecto a limitaciones. **(ver punto III circular 16-97)**
- Diligencias de utilidad y necesidad.

#### 1-e) Actos que no son considerados requisitos previos.

Es necesario recalcar que el requisito del plano catastrado y el visado municipal cuando éste lo requiere, no puede ser considerado como **previo**, por lo cual **NO PROCEDE CANCELAR LA PRESENTACION**, en caso de que el documento carezca del mismo o que conste de manera defectuosa, ante lo cual es menester únicamente consignar el defecto.

### FUNDAMENTO

No obstante que la reforma del artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, determina en su párrafo primero que:

“En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional”

Además de las excepciones que establece la circular DRP-44-98, es necesario considerar que el mismo artículo citado en su párrafo final ordena lo siguiente:



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

El Registro **suspenderá la inscripción** de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo." (lo resaltado no es del original)

De modo que, la ley misma tipifica la falta del requisito de plano catastrado, como un **defecto subsanable**, que a lo sumo **SUSPENDE** la inscripción, pero no autoriza concretamente, la cancelación de presentación de los documentos que registralmente carezcan de ese requisito.

#### 1.f) Actos contrarios a la ley.

Cuando de la calificación registral (del estudio del documento y su relación con los asientos registrales), derive que el acto o contrato calificado es contrario al ordenamiento jurídico, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación del documento en estudio.

#### FUNDAMENTO

El artículo 7 del Código Notarial determina en lo conducente que esta Prohibido al notario público: "Autorizar actos o contratos contrarios a la ley...", en cuanto a las consecuencias de dicha autorización el artículo 126 del Código Notarial dice:

"Sin perjuicio de las nulidades que procedan conforme a la ley, en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativos a las personas, los actos o contratos, **serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos**:

d) Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del Artículo 7 de este código, con la excepción resultante del Artículo 127, **los contrarios a las leyes...**" (lo resaltado no es del original)

En el mismo sentido el artículo 36 del Código Notarial en cuanto a la solicitud de los servicios notariales refiere lo siguiente:

"...Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que **la actuación es ilegítima** o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico..."(lo resaltado no es del original)

De modo que si a pesar de las prohibiciones antes señaladas, el notario persiste en el otorgamiento de un acto o contrato contrario a la ley, este deviene en absolutamente nulo, por lo que se debe cancelar su asiento de presentación al Registro.

#### 1.g) Sociedades de hecho o irregulares.

En los casos en que personas jurídicas no inscritas, actúen disponiendo o adquiriendo un determinado inmueble, se debe cancelar el asiento de presentación.



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

## FUNDAMENTO

Tanto una sociedad de hecho como una sociedad irregular, participan de una misma característica, cual es la no inscripción en el respectivo Registro de Personas Jurídicas. Siendo así, y tomando en cuenta el artículo 84 del Código Notarial, no es procedente dar publicidad a actos o contratos en donde las "personas jurídicas" que comparecen carecen frente a terceros de legitimación para actuar, debido a que no tienen personería inscrita alguna, ante lo cual es necesario recordar la necesidad de que dicha inscripción exista acorde con el artículo 19 del Código de Comercio que dice:

"La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y **cualesquiera otros actos** que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil." ( lo resaltado no es del original)

De lo anterior deriva que una persona jurídica, desde el acto de su constitución, hasta el otorgamiento de distintos poderes, debe inscribirse no solo para tener efectos frente a terceros, sino que debe sufrir ese proceso como requisito constitutivo de validez y eficacia.

### 2) Caducidad por no pago de tributos.

En lo que interesa el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público establece lo siguiente:

#### Artículo 3.- Anotación e inscripción

"Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, **al ser presentados, todos los tributos**, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

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..."



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

De la interpretación del anterior artículo se deben observar los siguientes criterios de calificación:

- a) Los diferentes tributos: sean derechos de Registro, timbres o se trate del impuesto de traspaso sobre bienes inmuebles, deberán ser cancelados por **medio de entero Bancario.**
- b) El descuento del 6% de que habla el párrafo primero, **no abarca** el Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles.
- c) Se procederá a la **cancelación de presentación** del documento que teniendo pendiente el pago de tributos, no demuestre **en sede registral y DENTRO de los tres meses luego de la presentación al Diario**, que los ha cubierto **efectivamente en su totalidad**, independientemente de que corrija o no en el documento, cualquier otro defecto de distinta naturaleza, aclarando que estos últimos tendrán un año de caducidad conforme al artículo 468 del Código Civil. Lo anterior **deja sin efecto** el inciso a) del punto sexto de la circular DRP 49-98.

### Fundamento

Como regla general, este artículo estipula la obligación de cancelar los diferentes tributos **desde la fecha de presentación**, no obstante, se establece la posibilidad de que esos tributos, en caso de presentarse de forma incompleta en la primera presentación, puedan ser completados dentro del **término** de tres meses. Dicho **TERMINO** comienza con la presentación y **fenece a los tres meses calendario**; de manera que la obligación que impone este artículo **no solo es** de cubrir el faltante dentro del término, sino también de **demostrar en sede registral y dentro del mismo término, dicho pago**. Lo anterior en virtud del resguardo de la seguridad jurídica que debe emanar de la consulta de los asientos registrales, en cuenta la información sobre los defectos de los documentos, de lo que se desprende que el Registro no puede dar protección registral a un asiento de presentación que, CONFORME A LA INFORMACION CONTENIDA EN EL REGISTRO, tenga pendiente el pago de tributos, más allá de los tres meses de ley, lo anterior por protección a los terceros en virtud del principio de Fe Pública Registral.

En otro sentido, el 6% de descuento a que hace referencia el párrafo primero del artículo en comentario, tiene su origen en la ley 5790 del 17 de setiembre de 1975 (Ley General de timbres). Esta ley en su artículo 3 establece lo siguiente:



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

“Esas instituciones o entidades concederán al banco expendedor un descuento del seis por ciento. Igualmente dichas instituciones concederán ese porcentaje de descuento a los particulares, en ventas mayores de cincuenta colones.”

De manera que el referido 6% es únicamente para el caso de los derechos y timbres que se utilicen en los diferentes actos o contratos inscribibles en este Registro, no así en cuanto al Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, ya que el mismo nunca se ha cancelado mediante timbres previamente emitidos a esos efectos, mediante ley especial que tenga que acatar la disposición aludida de la Ley General de Timbres. (en un sentido similar existe dictamen RP-17-99 de la Dirección General de Tributación Directa)

### 3) Vigencia de las personerías

Es suficiente que el notario de fe de la personería con vista del documento o registro donde conste, **sin necesidad** de que expresamente se refiera a la **vigencia** de la misma.

#### FUNDAMENTO

El artículo 84 del Código Notarial, en lo conducente estipula:

“...El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. **Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería *vigente* con vista del registro respectivo...**”(lo resaltado no es del original)

Es suficiente que el notario de fe de la de la personería con vista del documento o registro donde conste, puesto que, acorde con el **artículo 40** del Código Notarial, corresponde al Notario apreciar las facultades con las que actúa un representante, con la finalidad de que dicha actuación sea tanto válida, como eficaz; además de la obligación de identificación de las partes a que hace referencia el artículo 39 del mismo cuerpo normativo. Ambas circunstancias, antes aludidas, son de conocimiento del Notario en una etapa extra-registral, y por tanto de su exclusiva responsabilidad. El artículo 84 si bien advierte en el sentido de indicar la personería vigente, lo hace no con la finalidad de que esa condición se convierta en un requisito más de la forma documentaria, sino como una indicación de “cual” es la personería que se debe tomar en cuenta para hacerla constar en el documento.



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

#### 4) Actividad judicial no contenciosa en sede notarial

Sin perjuicio de lo indicado en el punto 10 de la circular DRP-44-98, es necesario hacer algunas aclaraciones en cuanto a la forma documentaria por medio de la cual se deben desplazar los efectos de la actividad judicial no contenciosa en sede notarial, para que sean inscritos en sede Registral, tomando en cuenta que: "Para el trámite de los asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación", según lo establece el artículo 130 del Código Notarial. En todo caso, el notario debe indicar que actúa de conformidad con lo establecido en el artículo 129 y siguientes del Código Notarial; además de indicar el **número de expediente** notarial donde se tramitaron los diferentes procesos. (artículo 131 del Código Notarial)

##### 4.1) Localización de Derechos Indivisos.

Como se indicó en la circular DRP-44-98, la forma correcta en que se formaliza la rogación de inscripción al registro **es mediante una escritura pública**, acorde con el artículo 8 de la Ley 2755. Es importante hacer énfasis en que el Notario puede conocer concretamente de este proceso, siempre y cuando la finca madre de donde se localizará el Derecho, tenga **plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional**, de lo cual debe dar fe.

##### 4.2) Sucesiones (testamentarias y ab intestato)

En el caso de los diferentes procesos sucesorios (testamentarios y ab intestato) la forma documentaria adecuada a los efectos de solicitar una inscripción debe ser vía **escritura pública** (artículo 928 Código Procesal Civil).

↳ O PROTOCOLIZACIÓN DE PIEZAS → VER DIRECTRIZ 003-2011

##### 4.3) Titulaciones de Vivienda Campesina.

En este proceso según se desprende del artículo 8 de la ley 6154 de Titulación de Vivienda Campesina, procede vía **Certificación, protocolización o escritura pública** la rogación de inscripción al Registro.

Es necesario advertir que dicha ley fue **declarada INCONSTITUCIONAL** en su totalidad mediante voto 2802-99 de la Sala Constitucional, el cual fue publicado en primer aviso en el boletín Judicial el día 10 de mayo de 1999. De tal manera que no procederá la inscripción de ningún inmueble adquirido mediante este procedimiento con fecha posterior al 10 de mayo de 1999, para lo cual es necesario revisar en este





Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

caso, la fecha del acta por medio de la cual adquiere el solicitante, la cual debe ser anterior a dicha fecha. **(Ver circular DRP-23-99)**

#### **5) Sello Blanco. (artículo 73 del Código Notarial)**

Como se ha hecho relación a este tema en las circulares **DRP 49-98** y **DRP 11-99**, el sello es obligatorio en los documentos notariales a partir del 1 de marzo de 1999. Se debe especificar que dicho requisito será aplicable para los documentos **otorgados** después de esa fecha, **no obstante**, toda razón notarial puesta después del primero de marzo de 1999, debe llevar sello blanco, indiferentemente de si se trata de la corrección de un testimonio otorgado o presentado antes de esa fecha, por tratarse de un acto notarial independiente acorde con los artículos 73 y 118 del Código Notarial.

#### **6) Aspectos varios.**

##### **6.1) Determinación del funcionario a quien corresponde cancelar anotaciones.**

En los casos de caducidad referidos en los artículos **468 del Código Civil; artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público** y el **transitorio IX del Código Notarial**; el funcionario que deba cancelar el asiento de presentación del documento caduco, **deberá proceder también** a la cancelación de los asientos que queden insubsistentes como consecuencia de esa primera cancelación, sean asientos anteriores o posteriores. Igualmente, en el caso de la inscripción de un documento posterior vigente, se debe realizar el estudio por parte del mismo funcionario que inscribe, con el fin de determinar las anotaciones que, producto de dicha inscripción queden insubsistentes y proceder a su cancelación.

##### **6.2) Aplicación de la suma de montos de los actos o contratos.**

El Párrafo final del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público determina en lo conducente que:

“...Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno...”

Lo anterior debe interpretarse de la siguiente manera con la finalidad de unificar los criterios vertidos en las circulares DRP-49-98 en su numeral 12 y la circular DRP 21-99:

Cuando son varios actos o contratos en un mismo documento que se pretende inscribir, se suman los montos de cada acto o contrato debiéndose cancelar en todo



Teléfono: 224-8111  
Fax(506) 224-4874  
Apartado: 199-2010 Zapote  
San José, Costa Rica

caso como mínimo 2000 colones de Derechos de Registro. Lo anterior es procedente siempre que se trate de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los que habla el artículo 2 de la ley de aranceles de Registro a saber :

- 1) Actos o contratos que impliquen traspaso.
- 2) Operaciones que no constituyen traspaso.
- 3) Otras operaciones.

Si no se trata de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los antes referidos, cada uno pagará por separado como mínimo 2000 colones.

Ejemplo:

- a) Dentro de un mismo documento se realiza una compraventa de dos inmuebles cada una por 100,000 colones, una hipoteca de uno de los inmuebles por 40 millones de colones, se rectifica la naturaleza y los linderos de los inmuebles.

#### Forma de cancelar el arancel:

- Se suman los montos de las compraventas y se determina que deben pagar el mínimo de 2000 colones. (actos que implican traspaso)
- Se calcula el monto de la hipoteca y se determina que debe pagar 40 mil de derechos. (acto que no constituye traspaso)

Finalmente la rectificación de naturaleza y de linderos participan de una misma condición para su cobro, esto es, forman parte del canon o inciso "otras operaciones", por lo que para el pago del arancel se sumaran ambas, pagando en total 2000 colones por ambos movimientos.

VER CIRC. 21-91  
Y NUMERAL 3  
CIRC. 44-99