



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**DIRECTRIZ RIM-001-2011**

**De:** Msc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director. Registro Público de Bienes Inmuebles

**Para:** Subdirector catastral, Subdirector registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Regionales, Dirección de Servicios Registrales, Funcionarios de la Dirección, Oficina de Diario.

**Asunto:** a-Fraccionamientos en fincas en derechos indivisos con gravámenes y/o anotaciones preventivas.

b- Cancelación de derecho de usufructo por muerte del usufructuario.

**Fecha:** 27 de junio del 2011

**Vo. Bo. Director**



En forma atenta, para efectos de su competencia se les informa que a partir de la entrada en vigencia de la presente directriz, se deben tomar en cuenta los siguientes razonamientos y procedimientos en la calificación e inscripción de los documentos que involucren fincas en derechos; específicamente si se trabaja sobre tales derechos cuando pesan gravámenes o anotaciones preventivas.

**a) Movimientos de fraccionamiento sobre fincas en derechos en los cuales constan gravámenes o anotaciones preventivas.**

**Planteamiento del problema.**

Actualmente cuando se realizan movimientos de fraccionamiento sobre fincas en derechos en los cuales pesan gravámenes o anotaciones (en uno o en varios de los derechos), tales gravámenes no siempre se trasladan por referencia -de forma automática- al lote resultante.

El problema principal respecto de tales gravámenes o anotaciones surge cuando se realizan nuevos fraccionamientos sobre tales lotes resultantes –aparentemente libre de gravámenes- y el computador traslada la información original y la refleja en esos últimos movimientos.

**Casos:**

- i) Fincas en 4 derechos, siendo que el derecho 001 está hipotecado. Posteriormente se realiza una segregación en pago del derecho hipotecado, hipoteca que se arrastra por referencia al lote resultante, dejando los derechos 002,003 y 004 aparentemente libre de gravámenes. Si posteriormente se realiza un movimiento de segregación sobre tal



REGISTRO NACIONAL  
REPÚBLICA DE COSTA RICA

finca en derechos, el lote resultante devuela la hipoteca que originalmente pesaba exclusivamente sobre el derecho 001.

**Alternativa de solución**

A partir de la presente directriz, cuando se realicen movimientos de fraccionamiento sobre derecho indivisos que se encuentren gravados, los gravámenes serán trasladados a los lotes resultantes por medio del código “**TRASLADO DE GRAVÁMENES**”, de manera que se verifique un cambio en la garantía, quedando la responsabilidad al nuevo lote resultante, para lo cual no se requiere consentimiento de acreedores o de anotantes.

ii) Siguiendo el ejemplo anterior; si se realiza una adjudicación de lote en pago de derecho o una localización de derecho sobre uno de los derechos indivisos no hipotecados, el gravamen que pesa sobre el derecho 001 no se trasladada por referencia al lote resultante y **NO DEBE** TRASLADARSE OFICIOSAMENTE.

iii) Si se realizara una segregación pura y simple sobre la totalidad de la finca que está en derechos, el gravamen se trasladaría por referencia al lote resultante. (en esta situación no habría problema)

**b) Respeto de la cancelación de los derechos de usufructo por muerte del usufructuario**

Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo –el cual se extingue **con la muerte del usufructuario**, según el artículo 358.1 C.C.- los derechos reales o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

El Registrador responsable de la cancelación de un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario, debe proceder antes de cancelar ese derecho, con la cancelación de los gravámenes existentes, -y solo así, posteriormente- cancelar como en derecho corresponde, el usufructo relacionado.

Cuando no se haya actuado de tal manera, los gravámenes subsistentes deben ser levantados por el Registrador que en su oportunidad cancelo el usufructo de que se trate.

Rige un mes después de su publicación.

18 AGO 2011

REGISTRO INMOBILIARIO  
DIRECTRIZ RIM-001-2011

De: Msc. Óscar Rodríguez Sánchez

Director: Registro Público de Bienes Inmuebles

Para: Subdirector catastral, Subdirector registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Regionales, Dirección de Servicios Registrales, Funcionarios de la Dirección, Oficina de Diarío.

Asunto: a- Fraccionamientos en fincas en derechos indivisos con gravámenes y/o anotaciones preventivas.

b- Cancelación de derecho de usufructo por muerte del usufructuario.

Fecha: 27 de junio del 2011

Vo. Bo. Director

En forma atenta, para efectos de su competencia se les informa que a partir de la entrada en vigencia de la presente directriz, se deben tomar en cuenta los siguientes razonamientos y procedimientos en la calificación e inscripción de los documentos que involucran fincas en derechos: específicamente si se trabaja sobre tales derechos cuando pesan gravámenes o anotaciones preventivas.

a) Movimientos de fraccionamiento sobre fincas en derechos en los cuales constan gravámenes o anotaciones preventivas.

**Plantamiento del problema.**

Actualmente cuando se realizan movimientos de fraccionamiento sobre fincas en derechos en los cuales pesan gravámenes o anotaciones (en uno o en varios de los derechos), tales gravámenes no siempre se trasladan por referencia -de forma automática- al lote resultante.

El problema principal respecto de tales gravámenes o anotaciones surge cuando se realizan nuevos fraccionamientos sobre tales lotes resultantes -aparentemente libre de gravámenes- y el computador traslada la información original y la refleja en esos últimos movimientos.

**Casos:**

i) Finsa en 4 derechos, siendo que el derecho 001 está hipotecado. Posteriormente se realiza una segregación en pago del derecho hipotecado, hipoteca que se arrastra por referencia al lote resultante, dejando los derechos 002,003 y 004 aparentemente libre de gravámenes. Si posteriormente se realiza un movimiento de segregación sobre tal finca en derechos, el lote resultante devela la hipoteca que originalmente pesaba exclusivamente sobre el derecho 001.

**Alternativa de solución**

A partir de la presente directriz, cuando se realicen movimientos de fraccionamiento sobre derecho indivisos que se encuentren gravados, los gravámenes serán trasladados a los lotes resultantes por medio del código “**traslado de gravámenes**”, de manera que se verifique un cambio en la garantía, quedando la responsabilidad al nuevo lote resultante, para lo cual no se requiere consentimiento de acreedores o de anotantes.

ii) Siguiendo el ejemplo anterior, si se realiza una adjudicación de lote en pago de derecho o una localización de derecho sobre uno de los derechos indivisos no hipotecados, el

gravamen que pesa sobre el derecho 001 no se trasladada por referencia al lote resultante y **no debe** trasladarse oficiosamente.

iii) Si se realizara una segregación pura y simple sobre la totalidad de la finca que está en derechos, el gravamen se trasladaría por referencia al lote resultante. (En esta situación no habría problema).

b) Respecto de la cancelación de los derechos de usufructo por muerte del usufructuario.

Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo -el cual se extingue **con la muerte del usufructuario**, según el artículo 358.1 C.C.- los derechos reales o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

El Registrador responsable de la cancelación de un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario, debe proceder antes de cancelar ese derecho, con la cancelación de los gravámenes existentes, -y solo así, posteriormente- cancelar como en derecho corresponde, el usufructo relacionado.

Cuando no se haya actuado de tal manera, los gravámenes subsistentes deben ser levantados por el Registrador que en su oportunidad cancelo el usufructo de que se trate.

Rige un mes después de su publicación.

San José, 13 de julio del 2011.—Msc. Óscar Rodríguez Sánchez, Director.—1 vez.—O.C. Nº 11-507.—Solicitud Nº 0977.—C-36920.—(IN2011059190).