



CIRCULAR SDRP-272-97



Jorge Mora
DE: SUBDIRECCION REGISTRO

FECHA: 26 DE MAYO DE 1997

A: REGISTRADORES ASUNTO: EL QUE SE DETALLA

Con el aval de la Dirección de este Registro, se emite el siguiente lineamiento para trámite de Retiros sin inscribir de conformidad con el artículo 6 inciso d) del Reglamento de este Registro que condensan la práctica que se ha seguido hasta la fecha.

Este instructivo fue elaborado con ocasión de las charlas registrales que se han venido llevando ha cabo.

RETIRO SIN INSCRIBIR

El retiro sin inscribir, en la mecánica registral, implica un desistimiento de la parte interesada, en su pretensión de inscribir un documento. Por motivos obvios, debe practicarse sobre documentos pendientes de inscripción, con o sin defectos.

I. PRINCIPIO DE ROGACION

La rogación se manifiesta por medio de la presentación de los documentos al Registro, en el Departamento de Diario, procurando dos efectos vitales:



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

- a) *asegurar el derecho, y*
- b) *prioridad frente a terceros*

Debe tenerse siempre presente que la vigencia de la anotación es transitoria, ya que es preparatoria de situaciones futuras, principalmente la inscripción definitiva. Puede darse también la circunstancia de que el adquirente o titular del derecho contenido en el documento, desista de esa inscripción, este procedimiento es el denominado retiro sin inscribir del documento, contenido en el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro, # 3883 y sus reformas

II. EFECTOS DEL RETIRO SIN INSCRIBIR.

El retiro sin inscribir se solicita para eliminar los efectos jurídicos frente a terceros contenidos en el documento que se publicita. Esto significa que el documento mientras esté presentado al Registro, está protegiendo los derechos de terceros, según lo establece los artículos 455 y 470 del Código Civil, cuyos efectos cesan en virtud de inscripción definitiva o retiro sin inscribir, ya que en cualquiera de esos casos se cancela su asiento de presentación.



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

III. LEGITIMACION

Según el artículo 15 de la ley citada está legitimado para hacer el retiro el Notario, su dueño, o la persona que éste autorice en forma escrita. (Este último procedimiento debe ser por medio de poder). Algunos casos que sirven de ejemplo son los siguientes:

A- Sección de Propiedad e Hipotecas.

Propiedad el adquirente

Hipotecas el acreedor

Cesiones el cesionario

Cédulas Hipotecarias

(si la cédula es constituida a su favor) el constituyente

(si se constituye a favor de tercero) el acreedor

Arrendamientos..... el arrendatario

Mercantil

a) constituciónEl representante legal propuesto o .

socios fundadores

b) modificaciones..... (depende del acto)

c) poderes mercantiles el poderdante o mandatario

d) sustituciones mercantiles el que da en sustitución o ambos.



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

C- Personas

- a) *Capitulaciones matrimoniales* *ambos contratantes*
- b) *Poderes* *el poderdante o mandatario*
- c) *Sustituciones* *el que da en sustitución o ambos*
- d) *Curatelas* *Curador con aprobación de la autoridad judicial*
- e) *Tutelas*..... *Tutor con aprobación de la autoridad judicial*
- f) *Fundaciones*..... *el representante legal autorizado por el Consejo Directivo, o el fundador.*
- g) *Asociaciones* *el representante legal o los asociados conjuntamente.*
- D) *Zona Marítimo Terrestre.**el concesionario*

IV. REQUISITOS

A) FISCALES

Según el artículo 15 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público , deben pagarse los derechos y timbres correspondientes, así como la multa si hubiere, para poder realizar el retiro, en el caso de contratos por tiempo determinado se devolverá el 50%, conforme a párrafo in fine del Art. 6 Ley de Aranceles



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

B) FORMALES:

Se debe hacer por medio de solicitud escrita del notario o de la persona legitimada, según se analizó anteriormente, en este último caso debe autenticarse la firma del solicitante.

El artículo 15 de dicha ley, permite el retiro por medio de fotocopias de su original, las cuales a criterio de este Registro deben venir certificadas, por este Registro, Notario habilitado., funcionarios judicial o administrativo.

V. CASOS ESPECIALES.

Hemos visto que solo está legitimada la persona con capacidad legal, y beneficiaria de derechos en el documento que se va a retirar, así como el notario autorizante, o el representante legal con poder suficiente para el caso de personas jurídicas, pero existen casos especiales, como cuando los beneficiarios son personas menores de edad, que deben ser representados por el o los padres en el ejercicio de la patria potestad, o personas que siendo mayores de edad no tienen capacidad legal, y por lo tanto deben venir representados por curadores, o en el caso de menores sin representación parental en cuyo caso deben ser representados por tutores.

En el caso de menores además de cumplirse con los requisitos formales y fiscales antes dichos, (incluye el pago del impuesto de traspaso si es procedente según la ley) debe de haberse gestionado ante la autoridad judicial respectiva las diligencias de utilidad y necesidad, donde se va a garantizar que el menor no va a tener un menoscabo en su patrimonio a consecuencia del retiro. En los casos de curadores y tutores, el retiro debe de solicitarlo cualquiera de ellos, previa autorización de la autoridad judicial respectiva.



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

Otro requisito importante para que el retiro sea autorizado, es indicar el estado civil del beneficiario, en el caso de que sea mayor de edad, y se adquieren derechos patrimoniales en el documento que se quiere retirar, y en el caso de que sea el Notario el que lo solicita debe indicarse bajo dación de fe el estado civil del adquirente de derechos..

VI. BOLETA DE SEGURIDAD.

*La solicitud de retiro debe contener la **BOLETA DE SEGURIDAD** del Notario que solicita el retiro, aunque ésta haya sido aportada en el momento de su primera presentación.*

Cuando el que solicita el retiro es la parte legitimada, como su firma debe venir autenticada, la boleta de seguridad que debe adjuntarse es la del profesional autenticante.

En el caso de que el retiro de haga por medio de un segundo testimonio debe venir con la boleta de seguridad, que adjunta el Archivo Nacional, así como la del Notario autenticante.

Si se solicita con copias certificadas por Notario, debe acompañarse la boleta de seguridad de dicho Notario, solamente si él es el mismo que autentica, pero si las certifica un notario, y es otro el que autentica, deben aportarse tanto la boleta correspondiente al trámite de certificación, como la correspondiente a la autenticación para retiro.



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

VII. TRAMITE.

Dentro del proceso de trámite no solo debe valorarse todas las circunstancia legales, con fundamento en el Principio de Legalidad, sino que debe preverse que no hayan documentos que estén anotados con posterioridad (sean de constitución o traslación de derechos reales o anotaciones preventivas expedidos por autoridad judicial competente) y que se amarren unos con otros, y que puedan causar perjuicio con la autorización del retiro.