

CIRCULAR DRI-004-2017

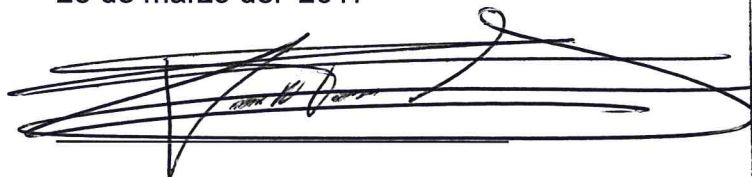
DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica,  
Jefes de Registradores, Registradores y Biblioteca.

ASUNTO: Aplicación en el ámbito registral inmobiliario de la Ley N° 9379, Ley para la promoción de la autonomía personal de las personas con discapacidad.

FECHA: 28 de marzo del 2017

FIRMA:



Con ocasión de la promulgación de la **Ley N° 9379, Ley para la promoción de la autonomía personal de las personas con discapacidad**, publicada en el Alcance digital 153 a La Gaceta N° 166 del 30 de agosto de 2016, se materializan por medio de una ley ordinaria, los alcances del contenido normativo de dos tratados internacionales ratificados por Costa Rica; a saber: la ley N° 7948 (publicada en La Gaceta 238 del 8 de diciembre de 1999) relativa a la “Convención Interamericana para la eliminación de todas las formas de discriminación contra las personas con discapacidad”; y la ley N° 8661 (publicada en La Gaceta 187 del 29 de setiembre de 2008) relativa a la “Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad” y su Protocolo.

Del conjunto de las tres leyes indicadas, podemos extraer que en su esencia persiguen un cambio de paradigma en cuanto al trato que debe dársele a las personas que tengan algún tipo de discapacidad por deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales.

La visión actual a partir de este conjunto normativo, visualiza a la persona con discapacidad como un ser que tiene oportunidad de ejercer por sí mismo sus

derechos subjetivos, siempre que esta condición no se constituya en una causa de vulnerabilidad..

Desde la perspectiva del quehacer registral inmobiliario, la Ley N° 9379 ordena la sustitución de la condición del actual gravamen referido como “interdicción” o “demanda de interdicción”, por el de “**salvaguardia**”, entendida esta como una garantía efectiva establecida por el Estado, para el reconocimiento pleno de la igualdad jurídica de las personas con discapacidad y la mitigación en el sufrimiento de abusos.

Es así como para el otorgamiento de una escritura pública en la cual se disponga de un bien inmueble inscrito a nombre de una persona con discapacidad o que esta lo adquiera, se requerirá necesariamente de su comparecencia así como la de su **GARANTE** (referido por esta ley como: “garante para la igualdad jurídica de las personas con discapacidad).

El **garante** NO SUSTITUYE a la persona con discapacidad en la toma de decisiones y manifestación de su voluntad, por lo que estará compareciendo este en una condición de coadyuvante en la toma de decisiones.

La “salvaguardia” por su parte, la ordenará anotar el respectivo juez de familia en los inmuebles presentes propiedad de la persona con discapacidad; debiéndose asimismo anotar este gravamen, en aquellos bienes futuros que adquiera la persona con discapacidad. Para estos casos, la comparecencia del GARANTE será lo que alerte acerca de la imposición de este gravamen en el bien que adquiere la persona con discapacidad.

En razón de lo anterior y de conformidad con los alcances de los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emiten las siguientes disposiciones de carácter administrativo, para una adecuada y normalizada aplicación en el ámbito registral inmobiliario de lo dispuesto por la Ley N° 9379:

1.- El Departamento de Normalización Técnica de este Registro, fue instruido para que se realizara una gestión informática destinada a modificar en la publicidad registral de las fincas con anotación o gravamen de “demanda de insania”, para que se sustituya esta por la de “salvaguardia”, utilizando al efecto el código de anotación **ZI-3**. Ahora bien, si en el trámite de calificación de un documento relativo a un inmueble en el cual aparece anotado o inscrito un gravamen de “demanda de insania”, deberá el respectivo registrador de oficio proceder a su sustitución por el de “salvaguardia (utilizando el código indicado supra), para lo cual deberá solicitar se le asignen las citas del documento por medio del cual se anotó o inscribió la insania.

Deberá asimismo dejar inscrita la salvaguardia como un gravamen, si fuera el caso de que la insania se publicitaba como anotación. Nótese que se trata de un gravamen en el que debe digitarse fecha de inicio (la cual será coincidente con aquella de su anotación en la publicidad registral), mas no deberá publicitar fecha de finalización, toda vez que es una condición que solo la autoridad jurisdiccional competente puede valorar y ordenar su cesación.

**2.-** A la hora de calificar un documento relativo a un inmueble sobre el cual conste inscrito un gravamen de “salvaguardia Ley 9379”, deberá necesariamente comparecer conjuntamente con su titular, otra persona que ostente el cargo de GARANTE (o garante para la igualdad jurídica de las personas con discapacidad), condición de la cual el respectivo notario deberá dar fe. Será responsabilidad absoluta del notario autorizante del documento respectivo, valorar y determinar la capacidad de actuar del titular con discapacidad, lo mismo que la condición e inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de su GARANTE. Se insiste en este punto que el GARANTE no sustituye ni actúa en nombre de o por el titular con discapacidad (quien será el legitimado para realizar la rogación de los actos que se solicitan inscribir); sino más bien, actuará como un asistente de este a la hora de tomar decisiones en el ámbito legal, financiero y patrimonial relativas al inmueble en cuestión. De comparecer únicamente el garante, se debe proceder a la cancelación de la presentación.

Se aclara que para el caso de personas con discapacidad que se encuentren institucionalizadas en entidades del Estado, el GARANTE podrá ser una persona jurídica, en cuyo caso quien desempeñará su papel dentro del instrumento público objeto de calificación, será el respectivo representante quien deberá ostentar facultades suficientes para esos actos; de lo cual dará dar fe el respectivo notario.

**3.-** En la calificación de un documento en el cual comparezca una persona física o representante de una persona jurídica, quien actúa en calidad de GARANTE de una persona con discapacidad; documento por medio del cual, adquiere a cualquier título un inmueble una persona con discapacidad, será motivo suficiente para consignarle de oficio el gravamen de “salvaguardia Ley 9379 (utilizando el código de anotación **ZI-3**). Lo anterior en razón de lo ordenado por el párrafo final del artículo 851 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 37 de la Ley N° 9379. Este gravamen se inscribirá con las mismas citas del documento objeto de la calificación.

**4.-** Siendo que en el Registro Inmobiliario se inscribe como gravamen, únicamente las salvaguardias que ordenan los respectivos juzgados de familia en los bienes presentes de las personas con discapacidad, será responsabilidad única y exclusiva del notario autorizante del documento objeto de calificación, el valorar y

determinar las condiciones, inscripción, permanencia y alcances de los motivos que sirvieron para la declaratoria de salvaguardia, así como el nombramiento del respectivo GARANTE. Para tales efectos, el notario autorizante del documento deberá dar fe de estas condiciones, con vista de los registros o expedientes que contengan y sustenten su dicho.

5- La cancelación del gravamen y en resguardo de la seguridad jurídica debe realizarse por medio de orden judicial.

6- Se aclara que los efectos de esta ley entraron a regir el 30 de agosto de 2016.