

CIRCULAR

DRI-009-2019

DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez

Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirector Registral, Asesoría Jurídica, Biblioteca.

ASUNTO: Autenticación de firmas por Notario Público para la apertura de una Gestión Administrativa.

FECHA: 29 de Julio de 2019

FIRMA:

La Gestión Administrativa constituye un proceso normado por los numerales 21 y siguientes del Decreto Ejecutivo N° 35509-J, Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la gaceta n°198 del martes 13 de octubre de 2009, resultando de especial interés hacer referencia a lo dispuesto en los siguientes artículos:

“Artículo 21.- De la Gestión Administrativa. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.

El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento, puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.”

“Artículo 23.- Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.”

Mediante oficio **SUB-DGL-558-2018**, de fecha 18 de diciembre del 2018, se emite criterio registral en cuanto a la autenticación de firmas de los titulares de bienes y derechos inscritos, en los documentos privados que formen parte de los trámites, actuaciones y procesos que se realizan en el Registro Nacional y que no modifiquen asientos registrales; criterio que concluye indicando que:

“DISPOSICIÓN FINAL:

*En los documentos privados no inscribibles, que formen parte de los trámites, actos y procesos que no alteren o modifiquen asientos registrales, y que por su naturaleza requieran autenticación de firma, el Registro Nacional **únicamente aceptará la realizada por parte de notario público** (en tanto cumpla con la normativa y los lineamientos establecidos al efecto, por parte de la Dirección Nacional de Notariado); **salvo en los supuestos que exista norma legal en contrario.**”*

Dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el artículo 8 incisos f) y g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se encuentra la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados; y que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración. En estricto apego a dicha normativa esta Dirección emite la presente Circular en los siguientes términos:

PRIMERO: Que en virtud de la naturaleza del procedimiento de Gestión Administrativa, y tomando en consideración los efectos registrales que pueden sobrevenir de la investigación que se realice, en acatamiento del **criterio registral SUB-DGL-558-2018**, de fecha 18 de diciembre del 2018, una vez realizada la integración e interpretación de la normativa existente, en relación con el engranaje del sistema de seguridad jurídica preventiva del tráfico de bienes y derechos inscribibles; se colige que resulta pertinente necesario requerir la autenticación de firmas por Notario Público para la apertura de una Gestión Administrativa; por consiguiente a partir de la promulgación de la presente circular la firma del promovente deberá estar debidamente autenticada y cumplir con la normativa y lineamientos establecidos al efecto por la Dirección Nacional de Notariado.

SEGUNDO: Se instruye a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para que previo a la apertura de una Gestión Administrativa verifique que la firma del promovente se encuentre debidamente autenticada por Notario Público; en caso de omitirse dicha



solemnidad se prevendrá al accionante por el plazo establecido en el artículo 24 del Decreto Ejecutivo N° 35509-J, Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Rige a partir de su firma.