

CIRCULAR DRI-07-2022

DE: MSc. Mauricio Soley Pérez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirección Registral, Coordinación Registral, Jefes de Registradores, Registradores, Asesoría Jurídica y Centro de Documentación.

ASUNTO: Actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral

FECHA: 23 de mayo del 2022

FIRMA:



CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, dentro de las atribuciones de esta Dirección, determinadas en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se encuentra el ejercer labores de dirección y coordinación, planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas, así como emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia registral.

SEGUNDO: Que a partir del día 4 de enero de 2021, entró a regir una nueva Guía de Calificación Registral Inmobiliaria.

TERCERO: Que, es potestad de esta Dirección, incorporar a la Guía de Calificación Registral Inmobiliaria, las actualizaciones que considere de vital importancia para el

fiel cumplimiento de las labores encomendadas a los funcionarios que ejercen la labor calificadora, así como su comunicación efectiva por los medios de comunicación y divulgación oficiales de la Institución.

En virtud de lo anterior, **SE ORDENA:**

1.- Aprobar y emitir como Circular de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios registrales, **la versión 1.6 actualizada de la Guía de Calificación a mayo del 2022**, que se adjunta a esta Circular y a la cual se ha modificado y/o agregado los siguientes aspectos:

- 1) Incorporación de un nuevo punto 11 en el Capítulo XVI RECTIFICACION DE MEDIDA (página 41) y de un nuevo 9 punto en el Capítulo XLIII RECTIFICACIONES DE NOMBRES; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES (página 123) para hacer constar que los apoderados generales (incluidos los albaceas) ostentan facultades suficientes para rectificar medida, nombres, números de identificaciones o estados civiles erróneos en los inmuebles de sus poderdantes.

- 2) Incorporación de un nuevo punto 9 en el Capítulo XLI APLICACIÓN DE LA LEY 9416 LEY PARA MEJORAR LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL Y EL DECRETO EJECUTIVO 41040 REGLAMENTO DEL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BENEFICIARIOS FINALES (página 120) para hacer constar que en el caso de las sociedades disueltas no es parte del marco de calificación verificar si la persona jurídica a favor de quien se efectúa la inscripción esta reportada como cumplidora o no conforme lo indicado por la Dirección General de Tributación en el oficio DGT-306-2022 de fecha 25 de marzo del 2022.

- 3) Incorporación de un nuevo acápite 11 en el punto 1 (Solicitud de Nota de Previsión) del Capítulo XLVIII SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN EXTRA REGISTRAL para hacer constar que cuando sea ingresado un nuevo documento relativo a un asiento registral en el cual se encuentre consignada previamente una nota de previsión o bien cualquier otra medida cautelar cuya génesis corresponda a una inexactitud de origen extraregistral, debe el registrador calificar el documento en forma integral y remitirlo a la Secretaría de la Dirección del Registro para su valoración y estudio de conformidad con la documentación existente en el respectivo expediente administrativo.

- 4) RECTIFICACION DE MEDIDA y de un nuevo 9 punto en el Capítulo XLIII RECTIFICACIONES DE NOMBRES; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES

- 5) El acápite 6 en el punto 7 (Asociaciones) del Capítulo I COMPRAVENTA para hacer constar que en el caso de que una asociación se encuentre disuelta, para la distribución de sus bienes o derechos por adjudicación, debe comparecer el liquidador debidamente inscrito en el Registro de Personas de lo cual debe dar fe el notario y los respectivos adjudicatarios. Asimismo, en el documento debe constar que la adjudicación efectuada cumple con la forma de distribución que establece el artículo 14 de la Ley de Asociaciones. (Página 14 de la Guía)

- 6) Modificación de todas las referencias normativas al hoy día derogado artículo 51 del Decreto Ejecutivo 26771 que es el Reglamento del Registro Público. Las referencias normativas actuales corresponden a los artículos 23 y 30 del Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional.

- 7) Actualización del valor establecido por el inciso a) del artículo 6 de la Ley 8683 denominada Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, relevante para el cobro del Timbre Agrario, el cual fuera actualizado para el período 2022 por el artículo 2 del decreto ejecutivo 43370 a un monto de ₡137.000.000.

- 8) Modificación del acápite 2 del punto 3 (Persona física mayor con discapacidad) del Capítulo I COMPRAVENTA para hacer constar que no se requiere la inscripción del garante para la seguridad jurídica. (Página 10 de la Guía)

- 9) Modificación del acápite 6 del punto 5 (Sociedades) (página 12) del Capítulo I COMPRAVENTA para hacer constar que los bienes y derechos que adquiere un fondo de inversión deben ser inscritos a nombre del fondo respectivo con su cédula jurídica instrumental. (Página 12 de la Guía)

- 10) Incorporación del acápite 6 en el punto 7 (Asociaciones) del Capítulo I COMPRAVENTA para hacer constar que en el caso de que una asociación se encuentre disuelta, para la distribución de sus bienes o derechos por adjudicación, debe comparecer el liquidador debidamente inscrito en el Registro de Personas de lo cual debe dar fe el notario y los respectivos adjudicatarios. Asimismo, en el documento debe constar que la adjudicación efectuada cumple con la forma de distribución que establece el artículo 14 de la Ley de Asociaciones. (Página 14 de la Guía)

- 11) Incorporación del acápite 4 en el punto 20 (Venta de fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural por parte del Estado) del Capítulo I COMPRAVENTA para hacer constar que en el caso de las entidades cuya actividad ordinaria sea la ejecución de programas de desarrollo social (tales como el INVU, el IMAS, o el BANHVI) no es requisito la certificación ni que el notario haga constar que se ha cumplido con el artículo 44 de la Ley 9036. (Página 21 de la Guía)

- 12) Modificación del punto 8 del Capítulo XV (USUFRUCTO) para hacer constar que el usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble ni ninguna otra característica por cuanto el usufructo es un derecho real en cosa ajena. (Página 45 de la Guía)

- 13) Modificación del Capítulo XLIII anteriormente denominado INCONSISTENCIAS EN LOS DATOS DE IDENTIFICACION EN LOS ASIENTOS REGISTRALES cuyo nuevo título será RECTIFICACIONES DE NOMBRE; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES lo cual conlleva asimismo la incorporación de los puntos 1, 2, 3, 6, 7 y 8 y la modificación de los puntos 4 y 5 para hacer constar los requisitos en los documentos que se ingresan con la finalidad de corregir errores en los nombres, estados civiles o números de identificación que constan en los asientos registrales. (Página 147 de la Guía)

Rige a partir de su firma.