



REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**DIRECTRIZ 008-2009**

**De:** M.Sc. Oscar Rodríguez Sánchez, Director a.i.  
Registro Inmobiliario

**Para:** Subdirecciones Registral y Catastral, Asesoría Jurídica, Dpto. Inmobiliario Registral, Dpto. Catastral Registral, Jefes de Registradores, Registradores, Dirección de Regionales.

**Motivo:** Aplicación del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Decreto Ejecutivo No. 35509-J publicado en la Gaceta del 13 de octubre de 2009; básicamente del Capítulo IV del Título II. Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales.

Fecha: 26 de octubre de 2009  
VB Director



En forma atenta, para efectos de su competencia les informo lo siguiente:

**Primero.** En la Gaceta del 13 de octubre de 2009 se publicó el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, el cual rige a partir de esa fecha.

**Segundo.** Dicho Reglamento creó la figura de **Prevención** como una medida cautelar que se consigna en los asientos registrales y catastrales, tendiente a dar publicidad noticia a la colectividad sobre **inexactitudes de origen extraregistral** (las que se generan fuera del ámbito registral. El código para publicitar dicha medida precautoria es **FX**, el cual se aplicará en el mapa de gravámenes de los inmuebles. En el plano catastrado, se publicitará de acuerdo al procedimiento establecido por la División Catastral. Conviene reiterar, que su efecto **es únicamente para brindar publicidad noticia a terceros**; por tanto, **no impide la inscripción** de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la consignación de la prevención.

**Tercero.** La procedencia de la consignación de la medida cautelar de referencia, será determinada una vez efectuada la valoración del asunto planteado; resultando los casos enunciados en los incisos a), b) y c) del numeral 32 del cuerpo reglamentario que nos ocupa, aquellos supuestos en que **siempre** será adoptada la medida precautoria en mención.

**Cuarto.** De ser presentado el requerimiento de la nota de prevención, y siendo que la misma constituye una coadyuvancia con la sede jurisdiccional –sede comisionada por imperativo constitucional para ejercer la tutela y consecuente convalidación ó declaratoria de derechos-; será **improcedente su consignación cuando se derive de la publicidad registral el conocimiento de la causa** en la sede judicial respectiva.

**Quinto.** De omitirse alguno de los requisitos contemplados en el artículo 34 del Reglamento de cita para la solicitud de anotación de prevención; se advertirá al gestionante a efectos de que sea subsanada la omisión en un término no mayor de 15 días; bajo apercibimiento del rechazo y subsecuente archivo de la gestión. Ante este supuesto, la nota de prevención será cancelada en caso de inobservancia de lo requerido.

Atentamente,