



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

ASIENTOS REGISTRALES

RESUMEN: A continuación se exponen distintos conceptos sobre los Asientos Registrables, tanto en la doctrina como en la normativa nacional.

SUMARIO:

1. ASIENTOS REGISTRALES.
 - I. Concepto.
2. LEY N° 3883.
3. DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO.
4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.



DESARROLLO:

1. ASIENTOS REGISTRALES.

I. Concepto.

"En buena técnica registral, el término asiento debe venir referido a toda constatación que se efectúe por escrito de datos, hechos o circunstancias de contenido o interés registral. Esta constatación tanto puede hacerse en libros especiales como en hojas sueltas, y desde el punto de vista de su redacción puede consistir en una mera transcripción o copia literal de un documento, o en una redacción o descripción, a modo de acta, de un determinado acto jurídico realizado ante el Registrador, o bien, por último, en un extracto que recoja los datos sustanciales del título. Este último sistema, de la inscripción propiamente dicha, es el que ha sido adoptado por nuestro Ordenamiento registral (1), si bien complementado, a efectos de simplificar y facilitar la función, con una técnica de encasillado impreso, el menos en cuanto a las inscripciones principales"¹.

"Constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia de los libros del Registro de la Propiedad, para que surta los efectos hipotecarios procedentes"².

"Roca Sastre definía en forma muy general los asientos que se practican en el registro, diciendo que son 'la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del registro, para que surta los efectos hipotecarios procedentes'. Ésta definición exige una matización, puesto que para definir los asientos que se practican en el registro es necesario partir del sistema que se adopta para su extensión, y así en el sistema de *transcripción* el asiento no viene a ser más que una copia completa, íntegra y literal del documento que se presenta; en el sistema de *inscripción* el documento no se copia, pues solamente se hace de él un extracto que recoja aquello que tenga interés para la publicidad jurídico real; por último, en el sistema de *encasillado* se contiene una indicación sumaria del título dentro de las correspondientes casillas con los datos o circunstancias a que las mismas aluden. Nuestro sistema responde al segundo de los citados. Igualmente, hay que precisar que la *mecanización* llevada a cabo en los registros y la utilización de libros con hojas móviles permite la inscripción con medios mecánicos.

Los asientos que se practican en los libros de inscripciones del registro los enumera el artículo 41 del R.H. diciendo que 'se



practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales'. La frase que utiliza el artículo equiparando asientos e inscripciones se supera por la doctrina, entendiéndose que a lo que se refiere propiamente el artículo 41 es a las diferentes clases de asientos. Pueden calificarse en *principales* y *accesorios*, según tuvieran una vida propia o dependieran de otro. Como ejemplo de los principales están las inscripciones y anotaciones preventivas, mientras que son accesorias las notas marginales. También podría hablarse de asientos *definitivos* y *provisionales*; definitivos, como las inscripciones y provisionales las anotaciones preventivas y las notas marginales. Por último, cabría hablar de asientos de *carácter positivo* y *negativo*. De carácter positivo son las inscripciones y anotaciones preventivas, mientras que las cancelaciones responden al concepto negativo.

Todos los asientos que hemos citado exigen, conforme a las disposiciones legales, contener un conjunto de circunstancias a las que en otro lugar (V, **circunstancias de los asientos**) nos referiremos. Estas circunstancias tienen el carácter de exigencia mínima indispensable para la validez de los asientos. En los casos de anotaciones preventivas el rigor de la ley es menos drástico"³.

2. Ley 3883⁴.

ARTÍCULO 32.- El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos.

(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 33.- Cuando la ubicación geográfica de un inmueble esté mal consignada en los asientos registrales, la situación podrá corregirse en escritura pública, con la comparecencia del titular del bien. En todo caso, el notario deberá dar fe de que la ubicación geográfica es correcta, con vista del plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional. Si el inmueble no tuviere plano catastrado, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente.

(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de



17 de abril de 1998).

3. DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO⁵.

ASIENTO NOTARIAL REGISTRAL:

Tiene íntima relación con el asiento matriz. Constituye y tiene que ver con la variación temporal de la suspensión de la vigencia de la función notarial del notario debidamente habilitado, tanto por razones de impedimento como de aplicación de régimen disciplinario de competencia de la Dirección, Tribunales Notariales, Civiles y Penales y, por el Colegio de Abogados.

No está expuesto a caducidad, sin embargo sí puede variar en virtud de solicitud expresa de la autoridad judicial que la ordena o bien del propio notario cuando se trate de inhabilitación por cese voluntario a que se refiere el artículo 13 del Código Notarial.

ARTICULO 2

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Solo podrá ser objeto de registración notarial, las resoluciones emitidas por la Dirección Nacional de Notariado que se originan en:

- a)- el ejercicio de su competencia,
- b)- sentencias dictadas por los Tribunales de Justicia, civil, penal y notarial,
- c)- aquéllas provenientes de gestiones al efecto formuladas por el Notario, y
- d)- las sanciones impuestas por el Colegio de Abogados, respecto a la aplicación de competencia de ese Colegio.

2.- El asiento matriz registral notarial, podrá ser objeto de cancelación siempre y cuando medie una resolución judicial que así lo indique; sin embargo, por ser la inscripción a perpetuidad con efectos erga omnes, ésta se mantendrá como parte del histórico. Lo anterior por cuanto la licencia de notario público no es objeto de cancelación, amén de que entratándose de inhabilitación lo que se suspende es la vigencia de la función notarial únicamente, sea no se pierde la condición de notario público, lo cual solo sucede con el fallecimiento.



3.- El asiento que se origina en resoluciones de la Dirección que en ejecuciones de su competencia, podrán ser objeto de variación.

4.- Los asientos registrales notariales que se originan en sentencia firme de los juzgados jurisdiccionales y notariales sólo podrán variarse a requerimientos de esas autoridades.

5.- Los asientos registrales notariales tienen toda su eficacia, en tanto no se indique lo contrario mediante anotación marginal, y de conformidad con las disposiciones al efecto de este reglamento.

ARTICULO 3

ASIENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO NACIONAL DE NOTARIOS:

(...) los asientos registrales notariales están referidos a los siguientes actos:

- 1.- sello blanco
- 2.- domicilio del despacho notarial
- 3.- domicilio del profesional
- 4.- autorización y entrega del tomo de protocolo
- 5.- reposición total o parcial del tomo de protocolo
- 6.- fondo de garantía
- 7.- cese en el ejercicio
- 8.- inhabilitación por causa de impedimento legal
- 9.- inhabilitación por suspensión de la vigencia de la función notarial
- 10.- solicitudes de habilitación o inscripción y cese
- 11.- entrega de la licencia de notario público
- 12.- registro de sanciones disciplinarias que se les impongan a los notarios tanto por la Dirección Nacional de Notariado, como por el Juez Notarial y otras autoridades judiciales
- 13.- labores de fiscalización de conformidad con el Reglamento respectivo
- 14.- números telefónicos, tanto de la oficina notarial como del domicilio, facsímile, correo electrónico, apartado postal
- 15.- salidas del país
- 16.- otros a valorar por parte de la Dirección

NATURALEZA DE LOS ASIENTOS REGISTRALES NOTARIALES.

Los asientos inscribibles en el Registro Nacional de Notarios constituyen en esencia un acto administrativo, cuyo nacimiento deviene siempre de una resolución de la Dirección.



ARTICULO 7

CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES NOTARIALES:

DE INSCRIPCION, HABILITACION, CESE E INHABILITACION.

Su respaldo lo constituye el expediente judicial tramitado de conformidad con los artículos 10 y 3 del Código Notarial

La inscripción y/o habilitación procede a inscribirse una vez que el notario se jure de conformidad con la resolución firme de la Dirección.-

Los casos respecto al cese e inhabilitación, también tienen como respaldo el expediente donde se llevó a cabo el respectivo trámite, según el caso.

RESPECTO A LA ENTREGA DE LA LICENCIA DE NOTARIO:

La licencia es el documento que identifica al notario público autorizado para el ejercicio de la función notarial, su entrega se efectuará una vez que éste rinda el juramento de ley. Tendrá vigencia en el tanto de que el notario se encuentre debidamente habilitado.

El Notario público deberá reportar su pérdida y su reposición se efectuará a requerimiento del fedatario.

Cuando surgiere el cese del notario público, el profesional estará obligado a entregarla a la Dirección, para su custodia en el expediente personal.

En caso de pérdida, extravío, sustracción o deterioro de la licencia, la reposición de la misma, correrá por cuenta del notario.

REGISTRO ACTUALIZADO DE DIRECCIONES:

Este asiento se origina en virtud de reporte presentado por el notario según requerimiento legal al efecto. Se entiende que la dirección oficial de su casa de habitación como del despacho, es la consignada en el Registro. Esta última para la ejecución de las normas respecto a la fiscalización. Lo anterior desde los efectos de los artículos 24 inciso b) y 142 inciso h),

A excepción de los notarios consulares, el notario público de



conformidad con las normas respectivas sólo podrá tener abierta oficina en Costa Rica.

REGISTRO DE SANCIONES DISCIPLINARIAS:

Proviene de resoluciones de la Dirección Nacional de Notariado dictadas en ocasión de su competencia, sentencias judiciales con carácter de cosa juzgada material y la aplicación de las sanciones impuestas por el Colegio de Abogados.

Tanto las sanciones decretadas por la Dirección Nacional de Notariado como las del Colegio de Abogados pueden sufrir anotaciones al margen.

Las que decreten las autoridades judiciales y notariales, al tener el carácter de cosa juzgada material no podrán ser objeto de anotación alguna, excepto en aquéllos casos en que la misma autoridad que la emitió así lo indique.

Tienen vigencia durante el lapso de suspensión y entrándose de más de tres meses, concomitantemente a la registración de la sanción, el Registro Nacional de Notarios inscribe el asiento registral notarial respecto a la orden del depósito de protocolo que deban realizar los notarios suspendidos.

SANCIONES IMPUESTAS POR EL COLEGIO DE ABOGADOS

La información que origina el asiento de sanciones impuestas por el Colegio, deviene por dos presupuestos: a) falta de pago de la colegiatura y b) por sanciones impuestas por otras causas.

En ambos casos, en razón de la accesoriedad operante, al perder el profesional la condición de abogado, pierde también la de notario. La Dirección actúa mediante la comunicación de ese Colegio, su publicación en la Gaceta y la resolución que al efecto dicte el mismo, ello en aplicación del artículo 148 del Código Notarial.

Esta inscripción estará vigente durante el período que así se indique. Puede ser objeto de anotaciones marginales que suspenda temporalmente los efectos registrales correspondientes.

SANCIONES DECRETADAS POR LA DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO:

Los asientos por suspensiones decretadas por la Dirección podrán ser objeto de cancelación, en aquéllos casos donde por sentencia judicial así se indique. Lo anterior en virtud de que las



resoluciones de ese Organismo no tienen carácter de cosa juzgada material. También puede ser objeto de anotaciones marginales en el tanto esté pendiente un proceso.

SANCIONES DECRETADAS POR AUTORIDADES JUDICIALES:

Los asientos por suspensiones decretadas por el Juez Notarial debidamente firmes serán objeto de registración. Ese asiento no podrá ser objeto de marginales ni cancelaciones alguna. En asuntos cuyo conocimiento correspondiera a los jueces penales, y eventualmente el notario fuera condenado por alguno de los delitos contemplados en el artículo 4 inciso c) del Código Notarial, recibida la comunicación de esas autoridades, y al estarse en presencia de un impedimento para ser notario y ejercer como tal; la Dirección Nacional de Notariado, iniciará un proceso a fin de dictar resolución al respecto. Ese asiento mantendrá su vigencia de conformidad con los términos establecidos en el artículo 147 del Código Notarial.

ORIGINADOS EN LA FISCALIZACION:

Todos los asientos registrales notariales que se originen en el proceso de fiscalización, deberán tener su respaldo en una resolución firme de la Dirección. La información consignada registralmente debe estar acorde con el Reglamento respectivo. No podrá ser objeto de variación alguna y si podrá anotarse marginalmente. Son certificables a requerimiento del interesado o de instituciones que así lo soliciten.

DE LA ENTREGA DE PROTOCOLOS:

Este asiento registral notarial, contendrá: el número de tomo autorizado, de la serie y número del papel de protocolo, de los folios que contenga y cualquier otra observación pertinente. Está unido a la razón de apertura del protocolo; misma que es consignada, previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos : a) estar habilitado para ser y ejercer como notario, b) encontrarse al día en las cotizaciones al fondo de garantía, c) constatación de que el volumen anterior haya sido depositado al Archivo Notarial, en caso de encontrarse en trámite de reposición, que conste resolución concediendo la autorización para continuar cartulando y d) impresión del sello blanco en cada uno de los folios que componen el tomo, cancelación del respectivo timbre fiscal y registro de la firma.



DE REPOSICIONES TOTALES O PARCIALES DE TOMOS DE PROTOCOLO:

La información que conforma el asiento registral notarial respecto a reposiciones de protocolo, contendrá el número de expediente y el tipo de reposición de que se trate, con indicación de si se autoriza a seguir cartulando o no. Este asiento tiene efectos permanentes, puede ser objeto de marginales en el caso de que en el transcurso de las diligencias se detecte alguna anomalía que amerite realizar una denuncia, o bien que aparezca el tomo o folio por reponer, así como la finalización y en los términos que concluye ese proceso.

REGISTRO DE FIRMAS:

Los asientos registrales notariales de firmas de notarios está conformado por: a) las firmas que en forma personal y obtenida a nivel material se han registrado ante la Dirección, b) digitalmente y c) aquellas que de conformidad con los avances tecnológicos se llegaren a determinar.

De pleno derecho, todas las firmas de los notarios públicos inscritos antes del Código y después de este conforman ese registro de firmas, mismas que deben estarse actualizando ante esta Dirección.

La conservación y custodia del registro físico de firmas de los notarios le corresponde al Archivo de la Dirección Nacional de Notariado.

REGISTRO DE SELLOS BLANCOS:

En razón de la materia de que se trata, estos asientos registrales notariales, también está constituido por un archivo físico, mismo que custodia el archivo de la Dirección, y en éste se consigna la fecha del cumplimiento por parte del notario de ese requisito.

FONDO DE GARANTIA:

La base de datos de la Operadora del Fondo de Garantía, formará parte del Registro Nacional de Notarios. Constituirá una herramienta de consulta para la verificación de que el notario público se encuentra al día en sus cotizaciones a dicho Fondo, con el fin de determinar la autorización de la entrega de protocolos, como de las solicitudes de autenticaciones de firma de los notarios públicos o cualquier otro trámite administrativo. Igualmente se



utiliza para la actualización de esa información en el asiento registral respectivo, el cual no podrá ser objeto de variación alguna, y a su vez constituye prueba para los casos de indemnización por daños y perjuicios.

ARTICULO 8

ASIENTOS REGISTRALES NOTARIALES DERIVADOS DE PETICIONES EXPRESAS DE LOS NOTARIOS PUBLICOS:

Estos asientos se originan de información proveniente del mismo notario. Están referidos a:

- 1.- Salidas y entradas del País
- 2.- Cambio de dirección de la notaría, así como de los números telefónicos, de facsímile, correo electrónico o apartado postal si los tuviera.
- 3.- Cambio de la dirección de su domicilio y del número telefónico
- 4.- Cese voluntario
- 5.- Pérdida de sello blanco y papel de seguridad
- 6.- Especialidad en Derecho Notarial y Registral
- 7.- Recertificación
- 8.- Cualquier otro que a criterio de la Dirección sea procedente

4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Circular PJ-026-99

ASUNTOS:

- Criterios de cancelación de asientos (Artículos 7 inc d) y 126 inc d) del Código Notarial y otros.)
- Caducidad por no pago de tributos (Artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público)
- Vigencia de las personerías (Artículo 84 del Código Notarial)
- Actividad judicial no contenciosa en sede notarial (Artículo 129 del Código Notarial y otros.)
- Sello Blanco (artículo 73 del Código Notarial)

FECHA: 31 de mayo de 1999

1) Criterios que se deben tomar en cuenta para la Cancelación de Asientos Registrales.

Sin perjuicio de otros criterios de cancelación de asientos conforme a la ley, deben tomarse en cuenta los siguientes, a efecto de aclarar algunos aspectos relacionados con el Código Notarial.

1.a) Notarios Inhabilitados.

No es procedente la cancelación de presentación de ningún



documento, que acorde con la información registral aparezca el notario como INHABILITADO, El procedimiento en estos casos será: consignar el defecto.

Dado los criterios que emanan de la Directriz 005-99 de la Dirección Nacional de Notariado, respecto del debido proceso en ciertos casos de inhabilitación, y de la salvedad contenida en el artículo 126 inc b) del Código Notarial; al momento de la publicación en el Boletín Judicial de la inhabilitación, el notario todavía puede impugnar y dejar sin efecto la sanción.

1.b) Aplicación del artículo 452 del Código Civil.

El artículo 452 del Código Civil textualmente determina lo siguiente:

Artículo 452.-Pueden constituirse derechos -reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo "adquiera en el mismo instrumento de su constitución. (lo resaltado no es del original)

Es claro entonces, que cuando se presente un documento por medio del cual quien dispone de un determinado inmueble (hipoteca, arrendamiento, Zona Marítimo terrestre, derechos proindivisos, etc ...) no tiene inscrito su derecho, y el mismo únicamente se encuentra *anotado* en un asiento de presentación anterior, es procedente la cancelación de presentación; respetando la salvedad que indica el mismo artículo.

1.c) "Antes documentos"

NO procederá la cancelación de documentos, cuando en la finca relacionada existan otros documentos pendientes de inscripción, a no ser que se trate del caso referido en el punto anterior, en cuanto a la aplicación del artículo 452 del Código Civil.

FUNDAMENTO

En los casos de las llamadas "cadenas de anotaciones", esto es, las anotaciones provocadas por actos o contratos que ingresan al Registro referentes a operaciones realizadas por el propietario registral del inmueble (segregaciones, hipotecas, arrendamientos, etc); y las relacionadas con modificaciones de cualquier tipo sobre los distintos gravámenes inscritos (cancelaciones parciales, aumentos de capital, cancelaciones totales, cesión de crédito, etc.). En estos casos, y valorando la concordancia de los artículos 7 inc d) y 126 inc d) del Código Notaría;, concretamente en cuanto a la ineficacia de un acto otorgado a pesar de que en el Registro aparecen documentos pendientes de inscripción, es necesario hacer



énfasis en que la eficacia de un instrumento público inscribible se ve disminuída por la no inscripción en el Registro; no obstante, esta situación no provoca una ineficacia plena, cuestión que sí es castigada con nulidad absoluta por el citado artículo 126. Siendo así las cosas, máxime contando con un plazo de caducidad de un año para el asiento de presentación dentro de; artículo 468 del Código Civil; no procede la cancelación de presentación en estos casos y lo procedente es consignar el defecto, dejando pendiente un estudio final del mismo.

1.d) Autorizaciones previas.

Sin perjuicio de lo establecido en el punto 1 de la circular DRP 44-98, procede la cancelación del asiento de presentación del documento que contenga actos o contratos que, previo a su otorgamiento, requieren de algún requisito esencial exigido por ley.

Como requisitos previos concretamente establecidos por ley, pueden entre otros, considerarse los siguientes:

- Refrendos de diferentes instituciones en los casos en que el inmueble este afecto a limitaciones. (ver punto 111 circular 16-97)
- Diligencias de utilidad y necesidad.

1 -e) Actos que no son considerados requisitos previos.

Es necesario recalcar que el requisito del plano catastrado y el visado municipal cuando éste lo requiere, no puede ser considerado como previo, por lo cual NO PROCEDE CANCELAR LA PRESENTACION, en caso de que el documento carezca del mismo o que conste de manera defectuosa, ante lo cual es menester únicamente consignar el defecto.

FUNDAMENTO

No obstante que la reforma del artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, determina en su párrafo primero que:

"En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional"

Además de las excepciones que establece la circular DRP-44-98, es necesario considerar en el mismo artículo citado en su párrafo final ordena lo siguiente:



El registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo." (lo resaltado no es del original)
De modo que, la ley misma tipifica la falta del requisito de plano catastrado, como un defecto subsanable, que a lo sumo SUSPENDE la inscripción, pero no autoriza concretamente, la cancelación de presentación de los documentos que registralmente carezcan de ese requisito.

1 f) Actos contrarios a la ley.

Cuando de la calificación registral (del estudio del documento y su relación con los asientos registrales), derive que el acto o contrato calificado es contrario al ordenamiento jurídico, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación del documento en estudio.

FUNDAMENTO

El artículo 7 del Código Notarial determina en lo conducente que esta Prohibido al notario público: "Autorizar actos o contratos contrarios a la ley...", en cuanto a las consecuencias de dicha autorización el artículo 126 del Código Notarial dice:

"Sin perjuicio de las nulidades que procedan conforme a la ley, en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativos a las personas, los actos o contratos, serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos: d) Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del Artículo 7 de este código, con la excepción resultante del Artículo 127, los contrarios a las leyes-" (lo resaltado no es del original)

El mismo sentido el artículo 36 del Código Notarial en cuanto a la solicitud de los servicios notariales refiere lo siguiente:

"...Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico..." (lo resaltado no es del original)

De modo que si a pesar de las prohibiciones antes señaladas, el notario persiste en el otorgamiento de un acto o contrato contrario a la ley, este deviene en absolutamente nulo, por lo que se debe cancelar su asiento de presentación al Registro.

1.g) Sociedades de hecho o irregulares.

En los casos en que personas jurídicas no inscritas, actúen disponiendo o adquiriendo un determinado inmueble, se debe cancelar el asiento de presentación.



FUNDAMENTO

Tanto una sociedad de hecho como una sociedad irregular, participan de una misma característica cual es la no inscripción en el respectivo Registro de Personas Jurídica Siendo así, y tomando en cuenta el artículo 84 del Código Notarial, no es procedente dar publicidad a actos o contratos en donde las "personas jurídicas" que comparecen carecen frente a terceros de legitimación para actuar, debido a que no tienen personaría inscrita alguna, ante lo cual es necesario recordar la necesidad de que dicha inscripción exista acorde con el artículo 19 del Código de Comercio que dice:

"La constitución de la sociedad sus modificaciones, disolución, fusión y otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil." (lo resaltado no es del original)

De lo anterior deriva que una persona jurídica, desde el acto de su constitución, hasta otorgamiento de distintos poderes, debe inscribirse no, solo para tener efectos frente terceros, sino que debe sufrir ese proceso como requisito constitutivo de validez y eficacia.

2) Caducidad por no pago de tributos.

En lo que interesa el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público establece lo siguiente

Artículo 3.- Anotación e inscripción

Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6 %).

El Registro Público no inscribiré documentos que deban satisfacer dichos timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento..."

De la interpretación del anterior artículo se deben observar los siguientes criterios de calificación:



- a) Los diferentes tributos: sean derechos de Registro, timbres o se trate del impuesto de traspaso sobre bienes inmuebles, deberán ser cancelados por medio de entero Bancario.
- b) El descuento del 6% de que habla el párrafo primero, no abarca el Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles,
- c) Se procederá a la cancelación de presentación del documento que teniendo pendiente el pago de tributos, no demuestre en sede registral y dentro de los tres meses luego de la presentación al Diario, que los ha cubierto efectivamente en su totalidad, independientemente de que corrija o no en el documento, cualquier otro defecto de distinta naturaleza, aclarando que estos últimos tendrán un año de caducidad conforme al artículo 468 del Código Civil. Lo anterior deja sin efecto el inciso a) del punto sexto de la circular DRP 49-98.

FUNDAMENTO

Como regla general, este artículo estipula la obligación de cancelar los diferentes tributos desde la fecha de presentación, no obstante, se establece la posibilidad de que esos tributos, en caso de presentarse de forma incompleta en la primera presentación, puedan ser completados dentro del término de tres meses. Dicho término comienza con la presentación y fenece a los tres meses calendario; de manera que la obligación que impone este artículo no solo es de cubrir el faltante dentro del término, sino también de demostrar en sede registral y dentro del mismo término, dicho pago. Lo anterior en virtud del resguardo de la seguridad jurídica que debe emanar de la consulta de los asientos registrales, en cuenta la información sobre los defectos de los documentos, de lo que se desprende que el Registro no puede dar protección registral a un asiento de presentación que, CONFORME A LA INFORMACION CONTENIDA EN EL REGISTRO, tenga pendiente el pago de tributos, más allá de los tres meses de ley, lo anterior por protección a los terceros en virtud del principio de Fe Pública Registral. En otro sentido, el 6% de descuento a que hace referencia el párrafo primero del artículo en comentario, tiene su origen en la ley 5790 del 17 de setiembre de 1975 (Ley General de timbres). Esta ley en su artículo 3 establece lo siguiente:

"Esas instituciones o entidades concederán al banco expendedor un descuento de; seis por ciento. Igualmente dichas instituciones concederán ese porcentaje de descuento a los particulares, en



ventas mayores de cincuenta colones"

De manera que el referido 6% es únicamente para el caso de los derechos y timbres que se utilicen en los diferentes actos o contratos inscribibles en este Registro, no así en cuanto al Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, ya que el, mismo nunca se ha cancelado mediante timbres previamente emitidos a esos efectos, mediante ley especial que tenga que acatar la disposición aludida de la Ley General de Timbres, (en un sentido similar existe dictamen RP-1 7-99 de la Dirección General de Tributación Directa)

3) Vigencia de las personerías

Es suficiente que el notario de fe de la personería con vista del documento o registro donde conste, sin necesidad de que expresamente se refiera a la vigencia de la misma.

FUNDAMENTO

El artículo 84 del Código Notarial, en lo conducente estipula:

"...El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado e; poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo..."(lo resaltado no es del original)

Es suficiente que el notario de fe de la de la personería con vista del documento o registro donde conste, puesto que, acorde con el artículo 40 del Código Notarial, corresponde al Notario apreciar las facultades con las que actúa un representante, con la finalidad de que dicha actuación sea tanto válida, como eficaz; además de la obligación de identificación de las partes a que hace referencia el artículo 39 del mismo cuerpo normativo, Ambas circunstancias, antes aludidas, son de conocimiento del Notario en una etapa extra-registral, y por tanto de su exclusiva responsabilidad El artículo 84 si bien advierte en el sentido de indicar la personería vigente, lo hace no con la finalidad de que esa condición se convierta en un requisito más de la forma documentaria, sino como una indicación de "cual" es la personería que se debe tomar en cuenta para hacerla constar en el documento.



4) Actividad judicial no contenciosa en sede notarial

Sin perjuicio de lo indicado en el punto 10 de la circular DRP-44-98, es necesario hacer algunas aclaraciones en cuanto a la forma documentaria por medio de la cual se deben desplazar los efectos de la actividad judicial no contenciosa en sede notarial, para que sean inscritos en sede Registral, tomando en cuenta que: "Para el trámite de los asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación", según lo establece el artículo 130 de; Código Notarial. En todo caso, el notario debe indicar que actúa de conformidad con lo establecido en el artículo 129 y siguientes de; Código Notarial; además de indicar el número de expediente notarial donde se tramitaron los diferentes procesos. (artículo 131 M Código Notarial)

4.1) Localización de Derechos Indivisos.

Como se indicó en la circular DRP-44-98, la forma correcta en que se formaliza la rogación de inscripción al registro es mediante una escritura pública, acorde con el artículo 8 de la Ley 2755. Es importante hacer énfasis en que el Notario puede conocer concretamente de este proceso, siempre y cuando la finca madre de donde se localizará el Derecho, tenga plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional, de lo cual debe dar fe.

4.2) Sucesiones (testamentarias y ab intestato)

En el caso de los diferentes procesos sucesorios (testamentarios y ab intestato) la forma documentaria adecuada a los efectos de solicitar una inscripción debe ser vía escritura pública (artículo 928 Código Procesal Civil).

4.3) Titulaciones de Vivienda Campesina.

En este proceso según se desprende del artículo 8 de la ley 6154 de Titulación de Vivienda Campesina, procede vía Certificación, protocolización o escritura pública la rogación de inscripción al Registro.

Es necesario advertir que dicha ley fue declarada INCONSTITUCIONAL en su totalidad mediante voto 2802-99 de la Sala Constitucional, el cual fue publicado en primer aviso en el boletín Judicial el día 10 de mayo de 1999. De tal manera que no procederá la inscripción de ningún inmueble adquirido mediante este procedimiento con fecha posterior al 10 de mayo de 1999, para lo cual es necesario revisar en este caso, la fecha del acta por medio de la cual adquiere el



solicitante, la cual debe ser anterior a dicha fecha. (Ver circular DRP-23-99)

5) Sello Blanco. (artículo 73 del Código Notarial)

Como se ha hecho relación a este tema en las circulares DRP 49-98 y DRP 11-99, el sello es obligatorio en los documentos notariales a partir del 1 de marzo de 1999. Se debe especificar que dicho requisito será aplicable para los documentos otorgados después de esa fecha, no obstante, toda razón notarial puesta después del primero de marzo de 1999, debe llevar sello blanco, indiferentemente de si se trata de la corrección de un testimonio otorgado o presentado antes de esa fecha, por tratarse de un acto notarial independiente acorde con los artículos 73 y 118 del Código Notarial.

6) Aspectos varios.

6.1 Determinación del funcionario a quien corresponde cancelar anotaciones.

En los casos de caducidad referidos en los artículos 468 del Código Civil; artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público y el transitorio IX del Código Notarial; el funcionario que deba cancelar el asiento de presentación del documento caduco, deberá proceder también a la cancelación de los asientos que queden insubsistentes como consecuencia de esa primera cancelación, sean asientos anteriores o posteriores. Igualmente, en el caso de la inscripción de un documento posterior vigente, se debe realizar el estudio por parte del mismo funcionario que inscribe, con el fin de determinar las anotaciones que, producto de dicha inscripción queden insubsistentes y proceder a su cancelación.

6.2) Aplicación de la suma de montos de los actos o contratos.

El Párrafo final del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público determina en lo conducente que:

"-Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno..."

Lo anterior debe interpretarse de la siguiente manera con la finalidad de unificar los criterios vertidos en las circulares DRP-49-98 en su numeral 12 y la circular DRP 21 - 99:

Cuando son varios actos o contratos en un mismo documento que se pretende inscribir, se suman los montos de cada acto o contrato debiéndose cancelar en todo caso como mínimo 2000 colones de



Derechos de Registro. Lo anterior es procedente siempre que se trate de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los que habla el artículo 2 de la ley de aranceles de Registro a saber:

- 1) Actos o contratos que impliquen traspaso.
- 2) Operaciones que no constituyen traspaso.
- 3) Otras operaciones.

Si no se trata de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los antes referidos, cada uno pagara por separado como mínimo 2000 colones.

Ejemplo:

a) Dentro de un mismo documento se realiza una compraventa de dos inmuebles cada una por 100,000 colones, una hipoteca de uno de los inmuebles por 40 millones de colones, se rectifica la naturaleza y los linderos de los inmuebles.

Forma de cancelar el arancel:

- Se suman los montos de las compraventas y se determina que deben pagar el mínimo de 2000 colones. (Actos que implican traspaso)
- Se calcula el monto de la hipoteca y se determina que debe pagar 40 mil de derechos. (Acto que no constituye traspaso)
- Finalmente la rectificación de naturaleza y de linderos participan de una misma condición para su cobro, esto es, forman parte del canon o inciso "otras operaciones", por lo que para el pago del arancel se sumaran ambas, pagando en total 2000 colones por ambos movimientos.



FUENTES CITADAS

- ¹ V Lex PREMIUM. <http://premium.vlex.com/doctrina/Tomo-IV-Vol-2o-Articulos-1-39-Ley-Registro-Civil/Articulo-34o/2100-247671,01.html>.
- ² DICCIONARIO Básico Jurídico. Granada, España: COMARES, 1986. 33p. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, bajo la signatura R340.03 D545 di).
- ³ DICCIONARIO Jurídico Espasa. Madrid, España: ESPASA-CALPE, 1991. 90p. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, bajo la signatura R340.03 D545 dc).
- ⁴ **Ley N° 3883. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.** Diario Oficial La Gaceta 30 de mayo de 1967.
- ⁵ **DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO. DIRECTRIZ N° 2001-03.** A las catorce horas treinta minutos del dos de mayo de dos mil uno.