

ÍNDICE

	Título	Pág.
	Presentación.....	4
	Agradecimientos.....	5
I.	Compra-venta.....	6
II.	Donación.....	14
III.	Dación de fincas en pago	15
IV.	Permuta.....	16
V.	Fideicomiso.....	16
VI.	Retroventa.....	18
VII.	Rescisión o resolución de contrato.....	19
VIII.	Adjudicación en proceso sucesorio notarial.....	20
IX.	Adjudicación en cuenta partición	21
X.	Adjudicación extrajudicial	23
XI.	Remate	24
XII.	Ejecutorias	25
XIII.	Fraccionamientos.....	27
XIV.	Localización de derechos	41
XV.	Reunión de fincas	43
XVI.	Usufructo.....	44
XVII.	Rectificación de medida.....	46
XVIII.	Reserva de prioridad.....	47
XIX.	Gravámenes hipotecarios.....	48
XX.	Habitación familiar	56
XXI.	Arrendamiento Civil.....	57
XXII.	Servidumbres.....	58
XXIII.	Mandamientos judiciales.....	59
XXIV.	Procedimiento Administrativo de la Contraloría General de la República.....	62
XXV.	Limitaciones.....	62
XXVI.	Medianería.....	63
XXVII.	Información posesoria.....	64
XXVIII.	Inscripción de fincas del Estado por ley o por decreto	65
XXIX.	Instituto de Desarrollo Agrario.....	67
XXX.	Renuncia de gananciales.....	69

	Título	Pag.
XXXI.	Liquidación anticipada de bienes.....	70
XXXII.	Propiedad en condominio	71
XXXIII.	Cierre de Fincas	74
XXXIV.	Zona marítimo-terrestre.....	75
XXXV.	Testimonios de escrituras	80
XXXVI.	Calificaciones y ocursoos	83
XXXVII.	Gestión administrativa.....	85
XXXVIII.	Tributos.....	87
XXXIX.	Cuadro de defectos.....	90
XL	Material de consulta.....	92

PRESENTACIÓN

La efectiva tramitación de los documentos inscribibles, con vistas a su inscripción definitiva, es operativamente necesaria para poder, a su vez, obtener la seguridad jurídica del tráfico de Bienes Inmuebles, por medio de los efectos que otorga el ordenamiento jurídico a la publicidad de los asientos definitivos. Así, el artículo 1 de la Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas establece que:

...el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...

Conseguir la mayor efectividad y calidad en la inscripción de los documentos, compete tanto al Registro como a los notarios y demás autoridades cuya labor esté relacionada con la expedición de documentos inscribibles. El logro de este objetivo beneficia directamente a los usuarios en particular, y a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general.

La función de asesoramiento a las partes contratantes y la función redactora de los documentos inscribibles, incumben de manera exclusiva a los notarios (artículos 34 y 87 del Código Notarial). No obstante, resulta de gran apoyo práctico advertir los parámetros generales y comúnmente requeridos al momento de la calificación de los documentos, como una guía de requisitos para los diferentes contratos susceptibles de inscripción en este Registro, lo anterior sin pretender abarcar todos los contratos susceptibles de inscripción.

Si bien este esfuerzo no sustituye el asesoramiento jurídico del notario frente a las partes, esperamos que se constituya en un aporte valioso del Registro Público de la Propiedad Inmueble, para la agilidad y seguridad de la inscripción de los documentos.

Estamos seguros de que será de gran ayuda.

Dirección de Bienes Inmuebles

Agradecimientos

La presente guía se realiza al interno del Registro Público de la Propiedad Inmueble, lo que indica que el personal del Registro colaboró en su elaboración.

En especial forma se debe reconocer el apoyo del Lic. Dagoberto Morales Sibaja, Director General del Registro Nacional, pues su trabajo de investigación sirvió de base para la elaboración de la presente guía.

Un agradecimiento especial al señor Fernando Jiménez y Licda. Yolanda Víquez Alvarado por su ardua labor en la actualización de la fundamentación jurídica de cada uno de los temas tratados. Además a los Licenciados Gerardo Brenes y Jorge Mora Cerdas por su importante aporte en la labor de edición y corrección de la presente guía.

Oscar Rodríguez Sánchez
Director
Registro Público de la Propiedad Inmueble

- I -
COMPRA-VENTA

A. Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).
5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario n.º 6735; timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764).
8. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

B. Requisitos específicos según las partes que se detallan

***Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:**

1. Persona física mayor hábil:

- a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).
- b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
- c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).

2. Persona física menor:

- a. El menor debe ser representado por quien ostenta su patria potestad o, en su defecto, por el tutor. Indicar nombre completo y calidades (arts. 140 y 175 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo del menor y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario deberá dar fe de la personería del representante del menor con vista de su inscripción y citar sus datos, ya sea del Registro Civil o del Registro de Personas (art. 84 del Código Notarial y art. 186 del Código de Familia).
- d. Cuando el menor es el comprador, y el vendedor es quien ostenta la patria potestad o el tutor, este no puede aceptar la venta por el menor, sino que el menor debe ser representado por un curador especial (arts. 140, 175, 213 y 217 del Código de Familia).
- e. Cuando el menor es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta mediante las diligencias de utilidad y necesidad (arts. 140, 147, 213 y 216 del Código de Familia).

3. Persona física mayor inhábil:

- a. El inhábil debe ser representado en la venta por el curador. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 230 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo del inhábil y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario dará fe de la personería del curador con vista de su inscripción en el Registro de Personas (art. 466, inc. 1, del Código Civil; art. 232 del Código de Familia y art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando el inhábil es el comprador, y el vendedor es el curador, este no puede aceptar la venta por el inhábil, sino que deberá nombrarse un curador especial (arts. 217, 240 y 241 del Código de Familia).
- e. Cuando el inhábil es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta (arts. 216 y 241 del Código de Familia).

4. Sucesiones:

- a. Debe ser representada en la venta por el albacea. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

- b. Nombre completo de la sucesión y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando la sucesión es el vendedor, el albacea requiere autorización para vender (art. 549 del Código Civil).
- e. Cuando la sucesión es la que compra, se necesita una autorización judicial para que el albacea acepte la venta por la sucesión (arts. 548 y 1255 del Código Civil).

5. Sociedades:

- a. Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).
- d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos.
 - d.2 Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil).

6. Cooperativa:

- a. Los representantes que tengan suficientes facultades a nombre de la cooperativa, serán quienes la representen en la compraventa, ya sea comprando o vendiendo, por cuanto el gerente únicamente ostenta las facultades de un apoderado general. Indicar sus nombres y calidades (art. 51 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la cooperativa, e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro Público de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 29 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
- d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización será de la asamblea general (art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
 - d.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante, quien actúa en su carácter personal, y la cooperativa, por existir intereses contrapuestos se requiere la

autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil y art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).

7. Asociaciones:

- a. Debe ser representada en la compraventa por el presidente cuando su poder no haya sido limitado en los estatutos, o bien, por quien ostenta la representación de la entidad con poder suficiente acorde con lo dispuesto en los estatutos. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial y arts. 7, inc. G, y 24 de la Ley de Asociaciones).
- b. Nombre completo de la asociación, e indicar su número de cédula jurídica y su domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar de la personería del representante o representantes con vista del documento en que conste, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción. En el caso de asociaciones de desarrollo de la comunidad, el notario dará fe con vista del Registro Público de Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad (art. 84 del Código Notarial y art. 26 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad).
- d. Para vender o comprar en Costa Rica, las asociaciones residentes en el extranjero deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Asociaciones.
- e. Se requiere autorización:
 - e.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos.
 - e.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante y la asociación, se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil).
 - e.3 Cuando la asociación es para el desarrollo de la comunidad, siempre se requiere la autorización de la asamblea general, por cuanto el presidente de la junta directiva tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general (art. 22 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad).
- f. Los contratos de compraventa en que participa una asociación de desarrollo de la comunidad, relativos a la realización de sus fines, están exentos únicamente de derechos de Registro y timbre municipal (art. 37 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad; art. 2, inc. p), de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones; art. 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley de Timbre Municipal; y art. 104 del Decreto Ejecutivo 32493-J publicado el 5 de agosto de 2005). **Consecuentemente se debe cancelar los demás rubros a los que se encuentra afecto el contrato de compraventa, incluyendo el impuesto de transferencia.**

8. Fundaciones:

- a. Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta, ya que el presidente tiene limitadas sus facultades a las de un

apoderado general. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 13 de la Ley de Fundaciones y art. 1255 del Código Civil).

- b. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- c. Nombre completo de la fundación, número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización debe ser de la junta administrativa (arts. 11 y 13 de la Ley de Fundaciones).
 - d.2 Cuando la venta se realiza entre el representante, en su carácter personal, y la fundación. La autorización debe ser de la junta administrativa (art. 1263 del Código Civil y arts. 11 y 13 de la Ley de Fundaciones).

9. Municipalidad:

- a. El alcalde municipal será quien represente a la municipalidad en la compraventa, ya sea vendiendo por esta o aceptando la venta en su nombre. Indicar nombre y calidades (art. 17, inc. N, del Código Municipal y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la municipalidad, e indicar el número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del alcalde municipal con vista de su nombramiento y publicación en el diario oficial La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando el precio de la venta es mayor de cinco millones de colones, se requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado.
- e. Cuando la municipalidad es la vendedora y la venta es producto del procedimiento de remate, la escritura pública deberá otorgarse ante los servicios legales de la respectiva municipalidad (del Reglamento General de Contratación Administrativa).
- f. Para comprar o vender, se requiere la autorización del concejo municipal (art. 17, incisos a y n, del Código Municipal).
- g. Los bienes inmuebles adquiridos por compra directa, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- h. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran municipalidades deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se

autoriza por una ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. De todo lo anterior, y al efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público respectivo deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.

- i. Están exentos de los tributos respectivos, los contratos de compraventa a favor de las municipalidades (art. 20 ley 6575 y art. 2, inc. L, de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

10. El Estado:

- a. El procurador general de la República será quien represente al Estado en la compraventa, ya sea vendiendo por este o aceptando la venta a su nombre (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República). Indicar nombre y calidades (art. 83 del Código Notarial).
- b. Indicar su nombre (Estado) y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del procurador, con vista de su nombramiento y publicación en La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
- d. Si lo que se vende es un bien inmueble de dominio público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 69 de la Ley de Contratación Administrativa y art. 158 del Reglamento General de Contratación Administrativa).
- e. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran al Estado deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el Diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se autoriza por ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. De todo lo anterior, y a efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público del Estado deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.
- f. Los bienes inmuebles adquiridos por compra directa, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- g. Toda venta en la que participa el Estado, sea vendiendo o comprando, debe otorgarse ante la Notaría del Estado (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, y Decretos 14935-J del 20 de octubre de 1983 y 15371-J del 10 de abril de 1984).

- h. Exento de pago de toda clase de tributos, cuando la venta es a favor del Estado (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, reformado por el art. 179 del Código Notarial, art. 5 de la Ley 5790 y art. 2, inc. 1, de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

11. Institución autónoma y ente descentralizado:

- a. Deben ser representados en la compraventa por quien tenga el poder suficiente para vender o para aceptar la venta. Indicar nombre completo y calidades (art. 83 del Código Notarial).
- b. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- c. Nombre completo de la institución o ente descentralizado, e indicar su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- d. Cuando el precio de la compraventa es mayor de cinco millones de colones, requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado. Si la venta constituye una actividad ordinaria de la institución o ente descentralizado, no será necesario su otorgamiento ante la Notaría del Estado, ni el refrendo contralor que se relaciona en el punto g siguiente (Decretos 14935-J del 20 de octubre de 1983 y 15371-J del 10 de abril de 1984, y art. 3, inc. I, del Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- e. Cuando la institución autónoma o el ente descentralizado es el vendedor y la venta es producto del procedimiento de remate, la escritura pública deberá otorgarse ante los servicios legales de la respectiva institución (Reglamento General de Contratación Administrativa).
- f. Si lo que se vende es un bien inmueble de dominio público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 69 de la Ley de Contratación Administrativa y art. 158 del Reglamento General de Contratación Administrativa)
- g. En lo concerniente al refrendo contralor, los contratos de compraventa que involucran instituciones autónomas o entes descentralizados deberán ajustarse a lo normado en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, publicado en La Gaceta n.º 53 del 15 de marzo de 2006. En el caso particular de exclusiones del mencionado refrendo en razón de la cuantía, deberá concordarse con los montos presupuestarios promedios del período correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura, los cuales publicará la Contraloría General de la República en el diario oficial La Gaceta. Cuando la venta se autoriza por ley especial, no requiere el mencionado refrendo, salvo que la misma ley así lo condicione. De todo lo anterior, y a

efecto de lo dispuesto en los artículos 30, 31 y 34 del Código Notarial, el notario público del Estado deberá dejar constancia en el documento presentado al Registro.

- h. Los bienes inmuebles adquiridos por compra directa, requieren previa autorización de la Contraloría General de la República, así como el posterior refrendo contralor (art. 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública).
- i. Los entes descentralizados que cuentan con exoneración conferida con anterioridad a la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, no pagarán tributos en la parte que les corresponda. (art. 2, inc. 1, de dicha ley).

12. Venta por medio de autoridad judicial:

- a. Comparecencia de la autoridad judicial en representación del vendedor o del comprador (renuente) en la compraventa. Indicar nombre y calidades (art. 698 del Código Procesal Civil).
- b. El notario debe dar fe del cargo que ostenta la autoridad judicial y citar la publicación de su nombramiento (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe citar la resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura, y dar fe de que aquella se encuentra firme (art. 698 del Código Procesal Civil).
- d. Nombre y calidades del representado (art. 84 del Código Notarial).

13. Junta de educación:

- a. El presidente de la junta será quien la represente en la venta, ya sea vendiendo por ella o aceptando la venta en nombre de ella. Indicar su nombre completo y calidades (art. 36 del Código de Educación y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la junta, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la vigencia de la personería del presidente, con vista de su nombramiento interno por parte de la junta y de su nombramiento por parte del concejo municipal (art. 84 del Código Notarial y art. 13, inc. g, del Código Municipal).
- d. Cuando el precio de la compraventa es mayor de **cinco millones de colones**, requiere que la venta se otorgue ante la Notaría del Estado.
- e. Cuando las juntas de educación venden o compran inmuebles y el precio de la venta es igual o superior a **quince millones**, requiere la aprobación de la Contraloría General de la República (Resolución R-SC-02-2006 de la Contraloría General de la República, de las 14 horas del 15 de febrero de 2006, punto II).
- f. Están exentos de los tributos respectivos, los contratos de compraventa a favor de las juntas administrativas de enseñanza media y juntas de educación (Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, art. 20 ley 6575 y Pronunciamiento C-128-92 de la Procuraduría General de la República del 17 de agosto de 1992).

14. Conferencia Episcopal de Costa Rica y diócesis o jurisdicción eclesiástica:

- a. El representante de la Conferencia será su presidente, elegido por los miembros de la misma Conferencia de acuerdo con sus propios estatutos, y el de cada diócesis su correspondiente obispo diocesano. Nombre completo del representante y sus calidades (art. 3 de la Ley 6062 y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la Conferencia o de la diócesis, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería, en cuanto al presidente de la Conferencia con vista del Registro de Personas, y en cuanto al obispo diocesano con vista del Registro de Personas o de su nombramiento y cita del acuerdo del Poder Ejecutivo en que se realiza el reconocimiento de su investidura (art. 3 de la Ley 6062, art. 84 del Código Notarial y art. 466 del Código Civil).

-II- DONACIÓN

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de éste último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial, art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).
4. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporcionalidad en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de donarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil)
8. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota : Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos

-III- DACIÓN DE FINCAS EN PAGO

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública del deudor y acreedor, indicando las calidades completas, en donde el deudor da en pago a su acreedor uno o varios inmuebles por la obligación existente entre ellos (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en pago, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se da en pago es un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Monto o valor de la dación en pago. En caso de ser varios inmuebles los que se dan en pago, indicar el valor por separado de cada uno (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la dación en pago se realiza a varios acreedores, debe darse la proporcionalidad en que los acreedores adquieren el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de darse en pago una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho dado en pago. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Debe indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota : Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos

-IV- PERMUTA

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública de los permutantes, con indicación de sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas de los inmuebles que se permutan, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
3. Valor de los inmuebles permutados. En caso de que sean varios los inmuebles que se permutan, se debe dar el valor por separado de cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la permuta es a varios adquirentes, debe darse la proporcionalidad en que estos adquieren el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de permutarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho permutado. Si se permuta un derecho, se debe indicar su monto (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Pagar tributos por cada inmueble (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos.

-V- FIDEICOMISO

Requisitos específicos

1. El fideicomiso se debe constituir por escrito mediante acto entre vivos o por testamento. En él, el fiduciario queda obligado a realizar los fines para los que fue creado. Los bienes inmuebles objetos del fideicomiso deben ser traspasados por el fideicomitente al fiduciario, y constituirán un patrimonio autónomo (arts. 633, 634 y 635 del Código de Comercio).
2. El traspaso en propiedad fiduciaria de bienes inmuebles debe otorgarse en escritura pública e inscribirse debidamente en el Registro Público de la Propiedad. En virtud de la

inscripción, el bien quedará inscrito a nombre del fiduciario en calidad de tal. Cabe destacar que en el Registro Público no se inscriben los contratos de fideicomiso, **sino únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria** (art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público; art. 450 del Código Civil y art. 636 del Código de Comercio).

3. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben comparecer el fideicomitente y el fiduciario e indicar sus calidades completas. En el caso de personas jurídicas, lo hace el representante que tenga suficientes facultades, y se deben indicar los datos de su personería. Cuando el fiduciario es una persona jurídica, debe estar facultada en su constitución para recibir por contrato o por testamento el fideicomiso. Debe hacerse la salvedad de que no necesariamente el fideicomitente debe ser el dueño del bien o del crédito fideicometido; en estos casos, deberá comparecer el titular registral respectivo (arts. 83 y 84 del Código Notarial; art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 637 del Código de Comercio).
4. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben darse las citas completas de las fincas o créditos que se deben inscribir a nombre del fiduciario. También se deberá citar la descripción completa, y el número de plano catastrado en el caso de las primeras (art. 88 del Código Notarial; art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
5. La sustitución del fiduciario deberá hacerse en escritura pública con la comparecencia del fideicomitente y del fiduciario sustituto, excepto que en el documento el notario cartulante dé fe de la existencia de un contrato de sustitución de fiduciario debidamente suscrito por las partes con fecha anterior al otorgamiento de la escritura. En tal caso, únicamente deberá comparecer el fiduciario sustituto para solicitar la relacionada inscripción. Estas sustituciones igualmente estarán exentas, a excepción del timbre del Colegio de Abogados, el cual se deberá pagar por cuantía inestimable. (Circular Registral DRP-005-2002, arts. 638, 639 y 643 del Código de Comercio).
6. Los bienes fideicometidos no podrán gravarse, salvo que exista una autorización expresa del fideicomitente. Si este no concede la autorización, el juez puede autorizar al fiduciario para gravar bienes, cuando se comprueben situaciones de emergencia que hagan indispensable la obtención de fondos de lo cual el notario debe dejar constancia (art. 652 del Código de Comercio).
7. El fiduciario no podrá ser fideicomisario; es decir, que el fiduciario no podrá obtener los beneficios del fideicomiso cuando se dé tal coincidencia (art. 656 del Código de Comercio).
8. El fideicomiso se extinguirá (art. 659 del Código de Comercio):
 - a. Por la realización del fin para el que fue constituido o por hacerse este imposible.
 - b. Por el cumplimiento de la condición resolutoria a que está sujeto.
 - c. Por convenio expreso entre fideicomitente y fideicomisario, siempre y cuando se garanticen derechos de terceras personas, nacidos durante la vigencia del fideicomiso.
 - d. Por revocación que haga el fideicomitente, cuando se haya reservado ese derecho y queden garantizados los derechos de terceros adquiridos durante el fideicomiso.
 - e. Por falta de fiduciario cuando exista imposibilidad de sustitución.

9. Una vez extinguido el fideicomiso, deben trasladarse los bienes a quien se indique en el acto constitutivo; si en este no se señalan, se devolverán al fideicomitente y, si este ha fallecido, se entregarán a su sucesión (art. 660 del Código de Comercio).
10. Son prohibidos (art. 661 del Código de Comercio):
 - a. Los fideicomisos con fines secretos
 - b. Los fideicomisos en donde el beneficio se concede a diversas personas que sucesivamente deben sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso en que la sustitución se realice a favor de personas que, a la muerte del fideicomitente, están vivas o concebidas ya
 - c. Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando el fideicomisario sea una persona jurídica, salvo si esta es estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística constituida con fines no lucrativos
 - d. Los fideicomisos en los que al fiduciario se le asignen ganancias, comisiones, premios u otras ventajas económicas fuera de los honorarios señalados en el acto constitutivo
11. Cuando sea necesario inscribir en el Registro el traspaso de los bienes fideicometidos en favor del fiduciario y en su calidad de tal, y mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso, estos estarán exentos de todo pago por concepto de derechos de Registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción, a excepción del timbre del Colegio de Abogados en razón de su naturaleza, el cual se calculará según el mayor valor entre la estimación indicada en el documento y el valor fiscal que arroje el inmueble. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá pagar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de Registro y demás impuestos que correspondan a esa segunda inscripción (art. 662 del Código de Comercio y art. 104 del Decreto Ejecutivo 32493-J publicado el 5 de agosto de 2005). Si se aporta el contrato constitutivo se debe cancelar derecho de registro art. 2 inc. c numeral de la Ley de Aranceles del Registro Nacional

-VI- RETROVENTA

Requisitos específicos

1. Cuando se realiza una compraventa, las partes pueden pactar que el comprador debe devolver la finca al vendedor si este le entrega cierta cantidad de dinero. Este pacto debe mantenerse por el plazo determinado por las partes (art. 1092 del Código Civil).
2. La retroventa debe hacerse en escritura pública, donde comparecen ambas partes, e indicar sus nombres completos y calidades (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público, art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).

3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles objetos de la retroventa, e indicar su descripción completa Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
4. Precio de la retroventa. Si son varios los inmuebles, debe darse por separado el precio para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
5. El pacto de retroventa se constituye en la escritura de venta y debe contener:
 - a. Manifestación expresa de las partes donde acuerdan el pacto (art. 1092 del Código Civil)
 - b. Monto de dinero que debe devolverse para que se pueda realizar la retroventa (art. 1095 del Código Civil)
 - c. Plazo del pacto, el cual no puede ser mayor de cinco años (art. 1094 del Código Civil)
6. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

-VII-

RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Requisitos específicos

1. Consiste en que las partes voluntariamente rescinden un acto o contrato para que este tenga efectos jurídicos. Se realiza en escritura pública, donde comparecen las partes y realizan la rescisión. Deben darse nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público, art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble o inmuebles en los cuales se efectúa la rescisión, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público, art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. Debe hacerse referencia del acto o contrato que se viene rescindiendo.
4. Debe declararse el valor de la operación rescindida, por lo que debe estimarse la rescisión (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).
5. Si el contrato que se rescinde es un traspaso inscrito, la escritura de rescisión debe pagar los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa, excepto el impuesto de traspaso, art. 2, inc. h, de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles).
6. Si el contrato que se rescinde se encuentra anotado, y la rescisión se presenta en forma conjunta con el retiro sin inscribir se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir.

7. Si el contrato que se rescinde se encuentra anotado y la rescisión se presenta con un asiento independiente se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir y cancelar el mínimo de aranceles del registro, timbres del Colegio de Abogados, Archivo y Fiscal por el monto de la estimación de la rescisión.

-VIII- ADJUDICACIÓN EN PROCESO SUCESORIO NOTARIAL

Requisitos específicos

1. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y abintestato. El trámite de estos asuntos ante notario será optativo, y solo podrán someterse al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces, ni se presente controversia (arts. 129 y 134 del Código Notarial).
2. Las actuaciones notariales serán extraprotocolares y tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales. La intervención del notario deberá requerirse en forma personal, y esta gestión se hará constar en acta, con la cual se iniciará el expediente respectivo. El notario se abstendrá de continuar tramitando el asunto no contencioso cuando algún interesado así lo solicite, por oposición escrita ante la Notaría que tramita el sucesorio cuando surja contención; o declinatoria cuando el Tribunal respectivo lo disponga, por solicitud de parte interesada. Ante esas situaciones, el notario suspenderá todo trámite y pasará el expediente al Tribunal que le compete conocerlo (arts. 130, 133 y 134 del Código Notarial).
3. La adjudicación debe asentarse en escritura pública, con la comparecencia de los adjudicatarios e indicar que se actúa de conformidad con el artículo 129 del Código Notarial. Además, debe indicar el número de expediente notarial asignado al proceso, de conformidad con el artículo 131 del citado código. Para el trámite de estos asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y disposiciones previstos en la legislación (art. 130 del Código Notarial).
4. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes.
5. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
6. Descripción completa de los bienes (art. 88 del Código Notarial).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. Avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil). En sustitución del avalúo pericial es válido aceptar que las partes consientan que como avalúo de los bienes se tome el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación

Directa(Ministerio de Hacienda) Circular Registral 03-2007.

9. Indicar fecha de publicación del edicto de lo que el notario dará fe. (art. 917 del Código Procesal Civil).
10. Dar fe del acta de declaratoria de herederos, se deberán indicar nombres y cédulas de identidad de los herederos (art. 920 del Código Procesal Civil)
11. En caso de existir cesiones de derechos se debe dar fe del acta de cesión, la cual deberá tener fecha anterior a la escritura mediante la que se efectúa la adjudicación de los bienes. Lo anterior por cuanto, una vez adjudicados estos, dejan de existir los derechos litigiosos y se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica de la cesión deviene en improcedente. Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.
12. El notario deberá dar fe de que todas las actuaciones están firmes y que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil).
13. En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
14. En la acumulación de sucesiones ajustarse a lo dispuesto por el artículo 125 del Código Procesal Civil.
15. Los asuntos pendientes en los Tribunales podrán ser continuados y concluidos por un notario público, si todos los interesados lo solicitan por escrito (art. 135 del Código Notarial).
16. Pagar tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).
17. Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; solo paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-IX-

ADJUDICACIÓN EN CUENTA PARTICIÓN

Requisitos específicos

1. La sucesión en sede judicial o cuenta partición es obligatoria cuando existe controversia entre las partes o hay menores o inhábiles involucrados en esta. El juez es quien, mediante un auto, adjudica los bienes con base en el proyecto de cuenta partición hecho por un albacea o por el mismo juez (art. 929 del Código Procesal Civil).
2. Se protocolizan las piezas del expediente en lo que interesa al Registro (arts. 929 , 930 y 932 del Código Procesal Civil).

3. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes. En acumulación de sucesiones el juez determinará y aprobará lo que corresponda (art. 125 del Código Procesal Civil).
4. Referir la publicación del edicto en el Boletín Judicial y señalar la fecha de este. (art. 917 del Código Procesal Civil).
5. Indicar auto de declaratoria de herederos, que debe contener hora, fecha, nombres y cédulas de quienes fueron declarados herederos (art. 920 del Código Procesal Civil).
6. Indicar avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil). En sustitución del avalúo pericial es válido aceptar que las partes consientan que como avalúo de los bienes se tome el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa (Ministerio de Hacienda) Circular Registral 03-2007.
7. Indicar auto de cesión, si lo hubiere, el cual deberá ser anterior al auto que aprueba el proyecto de cuenta partición. Lo anterior por cuanto, con dicha aprobación, el derecho litigioso se convierte en un derecho real sobre el bien, y entonces lo procedente es efectuar un traspaso por los medios legalmente previstos y el pago de los tributos respectivos.
8. Proyecto de partición de bienes. En este se indican los bienes inventariados y la forma en que se adjudicarán, con los nombres y calidades de los adjudicatarios (art. 929 del Código Procesal Civil).
9. Indicar auto que aprueba el proyecto de cuenta partición (arts. 930 del Código Procesal Civil).
10. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican y su descripción completa. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
11. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
12. En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
13. En la protocolización, el notario dará fe de que todos los autos están firmes y de que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal.
14. Estimación dentro del sucesorio.
15. Pagar tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa)
16. Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; únicamente paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-X-
ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL

Requisitos específicos

1. Comparecencia de todos los adjudicatarios (herederos o cesionarios) en escritura pública, e indicar sus calidades completas y domicilio. (art. 928 del Código Procesal Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. La adjudicación extrajudicial puede llevarse a cabo solo cuando los herederos son mayores y hábiles y no hubiere controversia entre los interesados (art. 928 del Código Procesal Civil).
3. Relacionar la publicación del edicto de ley en el Boletín Judicial y señalar la fecha de este. (arts. 917 del Código Procesal Civil).
4. Nombre y calidades del causante. El estado civil no podrá omitirse bajo ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan sucesiones pendientes. En la acumulación de sucesiones el juez determinará y aprobará lo que corresponda (art. 125 del Código Procesal Civil).
5. Indicar auto de declaratoria de herederos, con indicación de nombres y calidades de estos (art. 920 del Código Procesal Civil).
6. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican y su descripción completa. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. Citar el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil). En sustitución del avalúo pericial es válido aceptar que las partes consientan que como avalúo de los bienes se tome el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa (Ministerio de Hacienda) Circular Registral 03-2007.
9. Indicar auto de cesión, si lo hubiera, el cual deberá ser anterior al auto que autoriza a separarse de la prosecución del proceso judicial, por cuanto a partir de ese momento el derecho deja de ser litigioso.
10. Indicar auto que autoriza a separarse del proceso judicial para tomar los acuerdos que se estimen convenientes (art. 928 del Código Procesal Civil).
11. En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
12. El notario dará fe de que todos los autos están firmes, y de que el bien o bienes no se adjudicaron por un valor menor del indicado en el avalúo pericial o fiscal (art. 922 del Código Procesal Civil).
13. Estimación dentro del sucesorio.
14. Pagar los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la

compraventa).

15. Cuando el inmueble es del cónyuge superviviente y a él se le adjudica, este acto no implica traspaso; únicamente paga dos mil colones de derechos de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales (Circular registral DRP-44-99).

-XI- REMATE

Requisitos específicos

1. Se realiza mediante la protocolización de piezas en instrumento público del expediente donde se llevó a cabo el proceso ejecutivo. Debe contener el edicto, el acta de remate, el auto que aprobó el remate, y cualquier otro auto que lo modifique, adicione o cancele gravámenes y anotaciones (Ley de Cobro Judicial N° 8624, artículos 21, 23, 27 y 30).
2. En caso de procesos ejecutivos hipotecarios el crédito que lo genere puede estar inscrito o no inscrito (artículo 2.2 de la Ley de Cobro Judicial N° 8624).
3. En el edicto debe indicarse (artículo 21 de la Ley de Cobro Judicial N° 8624):
 - a. Día, hora y sitio en que debe celebrarse el remate
 - b. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles en el Registro Público de la Propiedad
 - c. Naturaleza, situación, linderos y medida del inmueble o inmuebles que se rematarán.
 - d. Gravámenes que pesan sobre la finca o fincas. No será necesario indicar dichos gravámenes cuando el rematante deba recibir el inmueble libre de estos.
 - e. Base para el remate.
4. En el acta de remate se indicará:
 - a. Lugar, hora y día en que se celebró el remate, lo cual debe coincidir con lo indicado en el edicto. Si el remate se efectúa a una hora distinta, podría deberse a que puede comenzarse válidamente hasta un cuarto de hora más tarde, e incluso puede practicarse más tarde si en ello estuvieran conformes las partes y no hubiere inconveniente en la oficina (arts. 134, 148 del C.P.C y artículo 23 de la Ley de Cobro Judicial).
 - b. Quién se adjudicó el bien o los bienes, y el monto por el cual se los adjudicó. Si son varios los bienes, debe darse el monto por separado para cada uno.
5. Debe transcribir el auto que aprueba el remate. Si por ese auto se cancelan gravámenes y anotaciones, debe indicarse específicamente cuáles y dar sus citas correctas (artículo 23 de la Ley de Cobro Judicial).
6. Si existiera un auto posterior donde se adiciona o aclara el auto que aprueba el remate o se viene cancelando gravámenes y anotaciones, ese auto también debe protocolizarse.

7. La cesión de derechos es procedente hasta antes de que adquiriera firmeza el auto que aprobó el remate, de lo cual dará fe el notario. Una vez que el remate adquirió firmeza, la cesión se considera extemporánea y debe realizarse el traspaso mediante escritura pública, la cual pagará los respectivos tributos.(arts. 554 y 559 del Código Procesal Civil).
8. Cuando se subasta una finca hipotecada y está afecta a las limitaciones del Instituto de Desarrollo Agrario o soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, no se exigirá el refrendo o la autorización, respectiva. Si se tratara de un proceso ejecutivo simple y no constan los mencionados requisitos, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 67 y 122 de la Ley de Tierras y Colonización y sus reformas, y art. 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas).
9. Pagar tributos (ver el punto 7 de los requisitos generales de la compraventa. Cabe advertir que, de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, en caso de remate se calculará sobre el precio de la subasta).
11. Acorde con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es ley especial), el registrador además de practicar las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el juez de acuerdo con el artículo 27 de la Ley de Cobro Judicial, deberá practicar las cancelaciones que deban desaparecer a causa del remate, en virtud de su incompatibilidad con este. Cabe destacar que no deben cancelarse demandas ordinarias o demandas penales cuya existencia no impida la inscripción del remate. A su vez no es procedente cancelar gravámenes o anotaciones que tengan su origen en hipotecas legales tales como: deudas por impuesto territorial (art. 70 Código Municipal, art. 26 de la Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles), obligaciones que el propietario llegue a tener con el condominio (art. 20 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio), entre otros. En cuanto a los arrendamientos contemplados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527, valorar la aplicación del artículo 76 de dicha norma.
12. Indicar plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

-XII- EJECUTORIAS

Requisitos específicos

1. La ejecutoria es la resolución final y firme emitida por la autoridad judicial, quien la expide y se presenta al Registro Público de la Propiedad para su inscripción correspondiente (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Las ejecutorias deben contener:

- a. Nombre completo de las partes en el proceso y las calidades correspondientes (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).
 - b. Citas de inscripción de los bienes que se relacionan en el proceso y sobre los cuales hace referencia la resolución (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 157 del Código Procesal Civil). Debe advertirse que, si la ejecutoria ordena la inscripción de un nuevo inmueble, deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 460 del Código Civil y 30 de la Ley del Catastro Nacional, referentes a la descripción completa del inmueble y a la indicación del plano catastrado, respectivamente.
3. Toda ejecutoria será expedida por la autoridad judicial de primera instancia o el presidente del tribunal colegiado que haya conocido del asunto en primera o en única instancia (art. 157 del Código Procesal Civil).
 4. Las ejecutorias contendrán la sentencia firme y demás piezas del proceso que la parte solicite, y podrán extenderse mediante fotocopias (art. 157 del Código Procesal Civil).
 5. El funcionario que autorice la ejecutoria, hará constar al pie que es copia fiel del original, e indicará el lugar y fecha en que la expide, así como el número de sus folios, a los cuales pondrá su firma y el sello de la oficina y pagará las especies fiscales de ley (art. 157 del Código Procesal Civil).
 6. Los funcionarios que expidan las ejecutorias, podrán subsanar los errores u omisiones en que se haya incurrido, tal como lo dispone el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. En razón de la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en las ejecutorias, dichos errores u omisiones podrán subsanarse notarialmente aplicando los procedimientos establecidos en el criterio de calificación registral DGRN-0706-99 del 18 de noviembre de 1999.
 7. En el caso de las ejecutorias, no será necesario indicar el número de plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).
 8. Cuando a consecuencia de la resolución judicial se da un traspaso del bien inmueble, y tratándose de materia civil, deberá pagar los tributos respectivos (ver el punto 7 de los requisitos generales de la compraventa). Las materias agraria, laboral, penal y familia están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).
 9. Para inscribir acuerdos conciliatorios en materia civil **por medio de ejecutoria**, deberán pagarse los tributos correspondientes (arts. 1, 2 y 55 de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

-XIII- FRACCIONAMIENTOS

Requisitos específicos

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes, o en la división en lotes de esa finca.
2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88, párrafo primero, del Código Notarial).
4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan (art. 460, inc. 1, del Código Civil).
5. Debe indicarse el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
6. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana).
7. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva, el cual se hará constar en el plano del lote fraccionado y de este debe dar fe el notario. Si no cumple este requisito, se suspenderá la inscripción del documento (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).
8. Si se segrega un lote para ser reunido en el mismo acto con otro inmueble, de ubicarse en un distrito urbano, el correspondiente plano catastrado debe cumplir con el anterior requisito.
9. La municipalidad debe extender el visado municipal dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita. Si se exige el pago de timbre o cualquier otro tributo o servicios que debieren las partes, y si no se entregara en el tiempo indicado el respectivo visado o su negativa fundamentada, valdrá como visado municipal una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia (art. 34 de la Ley de Planificación Urbana).
10. Si en consecuencia del fraccionamiento no quedara resto, es una división; pero si quedara resto por la segregación realizada, debe darse la descripción completa de este (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
11. Cuando se da la segregación de uno o varios lotes, estos y el resto deben colindar entre sí por rumbos opuestos, de no ser que existan entre ellos segregaciones intermedias o calles recientemente abiertas de lo cual el notario dejará constancia; además, la medida del lote o

lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 66 del Reglamento del Registro Público).

12. Debe expresarse si el lote o lotes fraccionados se traspasan por los medios legalmente establecidos, o si deben quedar a nombre del dueño de la finca de la que se segregan, o bien, si se los adjudica un condueño en pago de su derecho.
13. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta varíe. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
14. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).
15. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
16. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa). Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por derechos de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.

17. Excepciones al visado municipal:

- a. Fraccionamientos de fincas agrícolas cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones).
- b. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.
- c. De conformidad con la Circular registral DRP-015-95 del 28 de marzo de 1995, dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad, se establece lo siguiente: en La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606-MP-MIVAH y 22607-MP-MIVAH, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos

señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: *El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana.* Dichos decretos fueron adicionados por los decretos ejecutivos números 22649-MP-MIVAH, 22937-MP-MIVAH y 22650 MP-MIVAH.

18. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 del 15 de noviembre de 1968, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se declaran distritos urbanos los siguientes:

**Distritos Urbanos
PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

Cantón I	#	Nombre
San José	1	Carmen
	2	Merced
	3	Hospital
	4	Catedral
	5	Zapote
	6	San Francisco de Dos Ríos
	7	La Uruca
	8	Mata Redonda
	9	Pavas
	10	Hatillo
	11	San Sebastián

Cantón II	#	Nombre
Escazú	1	Escazú
	2	San Antonio
	3	San Rafael

Cantón III	#	Nombre
Desamparados	1	Desamparados
	2	San Miguel
	3	San Juan de Dios
	4	San Rafael

	5	San Antonio
	7	Patarrá
	10	Damas
	11	San Rafael Abajo
	12	Gravilias

Cantón IV	#	Nombre
Puriscal	1	Santiago

Cantón V	#	Nombre
Tarrazú	1	San Marcos

Cantón VI	#	Nombre
Aserri	1	Aserri
	2	Tarbaca
	3	Vuelta de Jorco
	4	San Gabriel
	5	Legua
	6	Monterrey

Cantón VII	#	Nombre
Mora	1	Colón

Cantón VIII	#	Nombre
Goicoechea	1	Guadalupe
	2	San Francisco
	3	Calle Blancos
	4	Mata de Plátano
	5	Ipís
	6	Rancho Redondo

Cantón IX	#	Nombre
Santa Ana	1	Santa Ana
	2	Salitral
	3	Pozos
	4	Uruca

	5	Piedades
	6	Brasil

Cantón X	#	Nombre
Alajuelita	1	Alajuelita
	2	San Josecito
	3	San Antonio
	4	Concepción
	5	San Felipe

Cantón XI	#	Nombre
Vázquez de	1	San Isidro
Coronado	2	San Rafael
	3	Jesús (Dulce Nombre)
	4	Patalillo

Cantón XII	#	Nombre
Acosta	1	San Ignacio

Cantón XIII	#	Nombre
Tibás	1	San Juan
	2	Cinco Esquinas
	3	Anselmo Llorente

Cantón XIV	#	Nombre
Moravia	1	San Vicente
	2	San Jerónimo
	3	Trinidad

Cantón XV	#	Nombre
Montes de Oca	1	San Pedro
	2	Sabanilla
	3	Mercedes
	4	San Rafael

Cantón XVI	#	Nombre
Turrubares	1	San Pablo

Cantón XVII	#	Nombre
Dota	1	Santa María

Cantón XVIII	#	Nombre
Curridabat	1	Curridabat
	2	Granadilla
	3	Sánchez
	4	Tirrases

Cantón XIX	#	Nombre
Pérez Zeledón	1	San Isidro de El General
	2	General
	3	Daniel Flores

Cantón XX	#	Nombre
León Cortés	1	San Pablo

PROVINCIA DE ALAJUELA

Cantón I	#	Nombre
Alajuela	1	Alajuela
	2	San José
	3	Carrizal
	4	San Antonio
	5	Guácima
	6	San Isidro
	7	Sabanilla
	8	San Rafael
	9	Río Segundo
	10	Desamparados
	11	Turrúcares
	12	Tambor
	13	Garita

Cantón II	#	Nombre
San Ramón	1	San Ramón

	3	San Juan
	4	Piedades Norte
	7	San Isidro

Cantón III	#	Nombre
Grecia	1	Grecia

Cantón IV	#	Nombre
San Mateo	1	San Mateo

Cantón V	#	Nombre
Atenas	1	Atenas
	2	Jesús
	3	Mercedes
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
Naranjo	1	Naranjo

Cantón VII	#	Nombre
Palmares	1	Palmares
	2	Zaragoza
	3	Buenos Aires
	6	Esquipulas
	7	La Granja

Cantón VIII	#	Nombre
Poás	1	San Pedro
	2	San Juan
	3	San Rafael
	4	Carrillos
	5	Sabana Redonda

Cantón IX	#	Nombre
------------------	----------	---------------

Orotina	1	Orotina
	2	Mastate
	3	Hacienda Vieja

Cantón X	#	Nombre
San Carlos	1	Quesada
	4	Aguas Zarcas
	5	Venecia

Cantón XI	#	Nombre
Alfaro Ruiz	1	Zarcero

Cantón XII	#	Nombre
Valverde Vega	1	Sarchí Norte
	2	Sarchí Sur

Cantón XIII	#	Nombre
Upala	1	Upala

Cantón XIV	#	Nombre
Los Chiles	1	Los Chiles

Cantón XV	#	Nombre
Guatuso	1	San Rafael

PROVINCIA DE CARTAGO

Cantón I	#	Nombre
Cartago	1	Parte Oriental
	2	Parte Occidental
	3	Carmen
	4	San Nicolás
	5	San Francisco
	6	Guadalupe
	8	Tierra Blanca

	9	Dulce Nombre
	10	Llano Grande

Cantón II	#	Nombre
Paraíso	1	Paraíso
	2	Santiago
	3	Orosi
	4	Cachí

Cantón III	#	Nombre
Tres Ríos	1	Tres Ríos
	2	San Diego
	3	San Juan
	4	San Rafael
	5	Concepción
	6	Dulce Nombre
	7	San Ramón
	8	Río Azul

Cantón IV	#	Nombre
Jiménez	1	Juan Viñas

Cantón V	#	Nombre
Turrialba	1	Turrialba

Cantón VI	#	Nombre
Alvarado	1	Pacayas
	2	Cervantes
	3	Capellades

Cantón VII	#	Nombre
Oreamuno	1	San Rafael
	2	Cot
	3	Potrero Cerrado

	4	Cipreses
	5	Santa Rosa

Cantón VIII	#	Nombre
El Guarco	1	El Tejar
	2	San Isidro
	3	Tobosi

PROVINCIA DE HEREDIA

Cantón I	#	Nombre
Heredia	1	Heredia
	2	Mercedes
	3	San Francisco
	4	Ulloa

Cantón II	#	Nombre
Barva	1	Barva
	2	San Pedro
	3	San Pablo
	4	San Roque
	5	Santa Lucía
	6	San José de la Montaña

Cantón III	#	Nombre
Santo Domingo	1	Santo Domingo
	2	San Vicente
	3	San Miguel
	4	Paracito
	5	Santo Tomás
	6	Santa Rosa
	7	Tures
	8	Pará

Cantón IV	#	Nombre
Santo Bárbara	1	Santa Bárbara
	2	San Pedro
	3	San Juan
	4	Jesús
	5	Santo Domingo
	6	Purabá

Cantón V	#	Nombre
San Rafael	1	San Rafael
	2	San Josecito
	3	Santiago
	4	Ángeles
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
San Isidro	1	San Isidro
	2	San José
	3	Concepción

Cantón VII	#	Nombre
Belén	1	San Antonio
	2	Rivera
	3	Asunción

Cantón VIII	#	Nombre
Flores	1	San Joaquín
	2	Barrantes
	3	Llorente

Cantón IX	#	Nombre
San Pablo	1	San Pablo

Cantón X	#	Nombre
Sarapiquí	1	Puerto Viejo
	2	La Virgen
	3	Horquetas

PROVINCIA DE GUANACASTE

Cantón I	#	Nombre
Liberia	1	Liberia
	4	Nacazcolo

Cantón II	#	Nombre
Nicoya	1	Nicoya
	5	Sámara
	6	Nosara

Cantón III	#	Nombre
Santa Cruz	1	Santa Cruz
	3	Veintisiete de Abril
	4	Tempate
	8	Cabo Velas

Cantón IV	#	Nombre
Bagaces	1	Bagaces
	2	Fortuna

Cantón V	#	Nombre
Carrillo	1	Filadelfia
	3	Sardinal

Cantón VI	#	Nombre
Cañas	1	Cañas

Cantón VII	#	Nombre
Abangares	1	Juntas
	4	Colorado

Cantón VIII	#	Nombre
Tilarán	1	Tilarán

Cantón IX	#	Nombre
------------------	----------	---------------

Nandayure	1	Carmona
	3	Zapotal
	4	San Pablo
	6	Bejuco

Cantón X	#	Nombre
La Cruz	1	La Cruz
	4	Santa Elena

Cantón XI	#	Nombre
Hojancha	1	Hojancha

PROVINCIA DE PUNTARENAS

Cantón I	#	Nombre
Puntarenas	1	Puntarenas
	2	Pitahaya
	3	Chomes
	4	Lepanto
	5	Paquera
	6	Manzanillo
	8	Barranca
	11	Cóbano

Cantón II	#	Nombre
Esparza	1	Espíritu Santo
	2	San Juan Grande

Cantón III	#	Nombre
Buenos Aires	1	Buenos Aires

Cantón IV	#	Nombre
Montes de Oro	1	Miramar

Cantón V	#	Nombre
Osa	1	Puerto Cortés

	3	Sierpe
	4	Bahía Ballena

Cantón VI	#	Nombre
Aguirre	1	Quepos
	2	Savegre

Cantón VII	#	Nombre
Golfito	1	Golfito
	2	Puerto Jiménez
	4	Pavón

Cantón VIII	#	Nombre
Coto Brus	1	San Vito
	2	Sabalito
	3	Agua Buena

Cantón IX	#	Nombre
Parrita	1	Parrita

Cantón X	#	Nombre
Corredores	1	Corredores
	3	Canoas

Cantón XI	#	Nombre
Garabito	1	Jacó
	2	Tárcoles

PROVINCIA DE LIMÓN

Cantón I	#	Nombre
Limón	1	Limón
	2	Valle de la Estrella
	4	Matama

Cantón II	#	Nombre
------------------	----------	---------------

Pococí	1	Guápiles
	6	Colorado

Cantón III	#	Nombre
Siquirres	1	Siquirres
	2	Pacuarito

Cantón IV	#	Nombre
Salamanca	1	Bratsi
	2	Sixaola
	3	Cahuita

Cantón V	#	Nombre
Matina	1	Matina
	2	Batán
	3	Carrandi

Cantón VI	#	Nombre
Guácimo	1	Guácimo

-XIV-
LOCALIZACIÓN DE DERECHOS
(Ley 2755 del 9 de junio de 1961 y su reforma)

Requisitos específicos

1. El propietario de uno o más derechos indivisos, ya lo sea en una o en varias fincas inscritas en el Registro Público, que estén localizadas de hecho en el terreno y formen un solo lote, y que hayan sido poseídos por el término no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño, podrá solicitar su inscripción como finca independiente mediante el otorgamiento de una escritura pública, realizando previamente los trámites que establece la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos (art. 1 de dicha ley).
2. Cumplidos los requisitos exigidos en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, el juez dictará la resolución en que autoriza al solicitante para comparecer ante un notario público a otorgar la escritura de la localización, en la cual se consignará lo siguiente (art. 8 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos y art. 460 del Código Civil):
 - a. La cita o citas de inscripción del derecho o derechos en el Registro Público
 - b. El valor y proporcionalidad del derecho o derechos que se localizan

- c. La descripción completa de la parcela que se localiza, sea su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y medida lineal frente a las calles públicas
 - d. La estimación de la parcela
 - e. La transcripción de la parte resolutive de la resolución. El notario dará fe de su firmeza, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos exigidos por la ley.
 - f. Las cargas o gravámenes de cualquier especie que afecten el derecho
 - g. El plano de la parcela debidamente inscrito en el Catastro Nacional (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 3 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos)
3. Si la parcela que se localiza se encuentra situada en un distrito urbano, debe solicitarse el visado municipal de la municipalidad respectiva, el que constará en el plano de la parcela, de lo cual debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).
 4. El Registro Público inscribirá la parcela como finca independiente, y trasladará a la nueva inscripción los gravámenes y demás anotaciones que afecten el derecho localizado. La medida de la parcela que se localiza, no puede ser superior a la que le corresponda de acuerdo con la proporcionalidad del derecho en relación con la cabida de la finca general, cuando esta resulte de un plano inscrito en el Catastro Nacional y así conste en el Registro Público. En los demás casos, no será obstáculo para la inscripción de la escritura de localización el hecho de que la medida de la parcela no guarde relación con la que proporcionalmente corresponda al derecho según el Registro (art. 9 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
 5. Las inscripciones de localización de derechos que se realicen en el Registro Público, quedarán sujetas al plazo de convalidación, el cual será de tres años a partir de la inscripción en dicho Registro. El referido plazo será de diez años en relación con los interesados que no hayan sido notificados personalmente. Esta situación debe hacerse constar en la escritura de localización y el Registro la debe publicitar (art. 10 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
 6. Pagar tributos respectivos (Derechos de Registro, Art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre del Colegio de Abogados y timbre fiscal).
 7. Competencia notarial en actividad judicial no contenciosa. Los notarios podrán tramitar localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con *plano catastrado (referido este a la finca de donde proviene el derecho)*. Este trámite será optativo, y es viable siempre y cuando no figuren como interesados menores o incapaces. La actuación notarial será extraprotocolar y se ajustará a los procedimientos y disposiciones contemplados en la legislación. La intervención del notario deberá ser requerida en forma personal, y esta gestión se hará constar en acta, con la cual se iniciará el expediente respectivo. La actuación notarial tendrá igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales (arts. 129 y siguientes del Código Notarial).

-XV-
REUNIÓN DE FINCAS

Requisitos específicos

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88 del Código Notarial).
3. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo cuando se segrega lote para ser reunido en el acto. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley de Catastro Nacional).
4. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.
5. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen, debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral –congruencia de la información–, arts. 66 y 67 del Reglamento del Registro Público; art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias; y Criterio de calificación registral DRP-01-2002 del 18 de octubre de 2002).
7. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
8. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).
9. Derechos y timbres (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre archivo y timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario en caso de que se rectifique la cabida en aumento)

-XVI- USUFRUCTO

A. Requisitos específicos

1. El usufructo se puede adquirir por cualquiera de los modos por los que se adquiere el dominio de los bienes (art. 335 del Código Civil).
2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y constituir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
4. El máximo de duración del usufructo es la vida del usufructuario, si el usufructo se constituyó a favor de una persona física, y de treinta años cuando el usufructo se constituye en una persona jurídica (arts. 359 y 600 del Código Civil).
5. No se puede constituir el usufructo a favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente (art. 336 del Código Civil).
6. Cuando el usufructo se constituye o es adquirido por dos o más personas, se puede indicar la proporcionalidad en que quedarán dueños de este, caso contrario se debe entender que se disfrutará en forma conjunta. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
7. El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero limitado en tiempo a la vida a favor de quien se constituyó originalmente en caso de ser persona física, o de los treinta años por los que fue constituido en caso de ser personas jurídicas (art. 341 del Código Civil).
8. El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble (art. 342 del Código Civil).
9. Cuando el usufructo fue adquirido de forma onerosa y el adquirente es casado, en caso de divorcio, de separación judicial o liquidación anticipada de bienes gananciales, el usufructo debe ser adjudicado. En caso de darse alguna de las circunstancias anteriores, no procede la renuncia ni la cancelación del usufructo hasta tanto no se liquide (art. 41 del Código de Familia y art. 358, inc. 1°, del Código Civil).
10. Cuando se reserva **gratuitamente** el usufructo a favor de un tercero, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; es necesaria la estimación para calcular derechos y timbres (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030 y 1031 del Código Civil).

11. Cuando el usufructo se constituye o traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. (No cancela impuesto de transferencia Circular DRP-016-98)
12. El usufructo se extingue:
 - a. Por la muerte del usufructuario original o derivado, si es persona física o por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó. En caso de personas jurídicas y habiéndose omitido el plazo, transcurridos treinta años (arts. 358, inc. 1, y 359 del Código Civil).
 - b. Por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación.
 - c. Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios (art. 364 del Código Civil).
 - d. Por el no uso del inmueble usufructuado durante el tiempo necesario para prescribir, y por la pérdida total del inmueble en que recae el derecho (art. 358, incs. 2 y 3, del Código Civil).
 - e. Cuando el usufructo se ha constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes (art. 364 del Código Civil). En el mismo sentido se debe proceder cuando estemos en presencia de la renuncia de un co-usufructuario (Circular DRP-039-94).
 - f. **No es adjudicable, por extinguirse de pleno derecho**, con la muerte del usufructuario sea original o derivado cuando exista un único titular del derecho de usufructo. En caso de fallecimiento del cónyuge que no es propietario del derecho, en nada afecta la titularidad del propietario de ese derecho, quien lo puede enajenar en cualquier estado civil (art 358 inciso 1 Código Civil).

B. Requisitos específicos del uso y la habitación, como partes que conforman el usufructo

1. El uso y la habitación son derechos personalísimos. El uso es un usufructo limitado y la habitación es únicamente el uso del edificio. Estos derechos no se pueden gravar, enajenar ni arrendar (art. 368 del Código Civil).
2. Con la excepción señalada en el punto anterior, el uso y la habitación se regirán por las reglas generales del usufructo (art. 366 del Código Civil).

-XVII- RECTIFICACIÓN DE MEDIDA

Requisitos específicos

1. El propietario o propietarios de un inmueble pueden solicitar en escritura pública la rectificación de la medida de su finca, si esta en la realidad tiene una medida diferente de la que indica el Registro Público de la Propiedad.
2. Indicar nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles a los que se les rectifica la medida, e indicar su descripción completa (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88 del Código Notarial).
4. La medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, podrá rectificarse sin necesidad de expediente, mediante escritura pública (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público), con la sola declaración del propietario o propietarios. Se podrá aumentar hasta la cantidad que indique el plano, si el porcentaje lo permite, según se detalla:

MEDIDAS		RECTIFICACIÓN CABIDA
De	Hasta	
0 m ²	5.000 m ²	Medida que indique el plano, siempre que no sea mayor de 5.000 m ²
Más de 5.000 m ²	50.000 m ² (5 ha)	50%
Más de 50.000 m ²	300.000 m ² (30 ha)	25%
Más de 300.000 m ² (más de 30 ha)		10%
<i>(Art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias)</i>		

5. En virtud de la publicación del Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de febrero de 2002, que declaró zona catastral todo el territorio nacional, en concordancia con los supuestos de los numerales 10, 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional y Resolución de las 10 horas 10 minutos del 25 de setiembre de 2002 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, y como excepción al punto que precede, con un plano catastrado se podrá rectificar la medida de un inmueble hasta un máximo de un diez por ciento de su área original inscrita, sin importar el origen del título que motivó la inscripción. Debe entenderse por *área original inscrita* la que indique la publicidad registral vigente, y no la que genere un estudio del tracto sucesivo histórico de la finca de que se trate (Criterio de calificación

registral DRP-01-2002 del 18 de octubre de 2002 y Circular registral DRP-09-2005 del 11 de agosto de 2005).

6. En las rectificaciones de medida, ya sea en aumento o en disminución, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el plano catastrado, y citar su número y fecha de inscripción (art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).
7. Cuando se quiera rectificar la medida de una finca que signifique más del porcentaje permitido, deberá tramitarse una rectificación de medida mediante información posesoria, siguiendo los trámites señalados por la Ley de Informaciones Posesorias (arts. 13 y 14 de la Ley de Informaciones Posesorias).
8. Las rectificaciones de medida en aumento quedan sujetas al plazo de convalidación por tres años, que se contarán a partir del día de la inscripción en el Registro Público (art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).
9. Si se rectifica la medida de la finca disminuyéndola y esta se encuentra gravada con hipoteca común, debe comparecer el acreedor o acreedores, y consentir en la rectificación de la medida (art. 411, inc. 2, del Código Civil). Si se encuentra gravada con hipoteca de cédulas, la rectificación de medida procederá siempre y cuando se cancele la misma.
10. Las rectificaciones de medida que se lleven a cabo mediante las diligencias de información posesoria, deben contener los mismos requisitos apuntados en el apartado de informaciones posesorias (art. 14 de la Ley de Informaciones Posesorias).
11. La rectificación de medida en aumento debe estimarse para el cálculo de timbre agrario, (Pagará 50 colones cuando la estimación no supere los 25 mil colones, sobre el exceso deberá pagarse a razón de uno por mil o fracción art. 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, Ley N° 5792).
12. Cuando el documento contenga únicamente la rectificación de medida, pagará los tributos respectivos (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre agrario - solo en aumento -, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados. Este último se pagará únicamente si la rectificación de medida se efectúa en sede notarial; lo anterior en razón de su naturaleza (art. 104 del Decreto Ejecutivo 32493-J).

-XVIII-

RESERVA DE PRIORIDAD

Requisitos específicos

1. Constituye un medio de protección jurídica para las partes que pretenden realizar un acto o contrato en gestación o que, habiéndose otorgado, no se ha presentado al Registro (arts. 34 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, adicionados por el art. 184 del Código Notarial).

2. Este procedimiento es facultativo y debe constar en escritura pública, debidamente firmada por el titular o los titulares del bien, con indicación del tipo de contrato por realizar y las partes involucradas (art. 34 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
3. La reserva de prioridad tiene una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro Público. Transcurrido este plazo, caducará automáticamente y se cancelará al inscribir nuevos títulos (art. 35 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
4. Origina un asiento de presentación que reservará la prioridad registral en relación con los documentos presentados con posterioridad. Cuando se presente el acto o contrato definitivo, el notario hará relación de las citas del asiento de presentación de la reserva de prioridad, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de esta; por lo tanto, se cancelarán todos los asientos de presentación posteriores incompatibles con el documento que se inscribe (art. 36 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
5. No genera tracto sucesivo; es irrevocable e inembargable, y no es susceptible de traspaso o cesión. No crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes. Con esta figura, se pretende descongestionar los Tribunales de eventuales conflictos derivados de la prioridad, ya que se crea un medio efectivo de prueba y así se evitan los dobles traspasos de un mismo inmueble, de parte de un mismo propietario (art. 36 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Pagará únicamente dos mil colones de derechos de Registro (art. 34 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 2, inc. a, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
7. Ya existe antecedente para entidades supervisadas por la SUGEF (art. 173 de la Ley 7558 publicada el 27 de noviembre de 1995), con la diferencia de que se puede solicitar por medio de un documento privado y en forma gratuita, lo cual continúa vigente (Circulares registrales DRP-046- 95 del 20 de diciembre de 1995 y DRP-044-98 del 9 de noviembre de 1998).

-XIX-

GRAVÁMENES HIPOTECARIOS

A. Cédulas hipotecarias

Requisitos específicos

1. Cuando se constituye una hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, esta se debe hacer en escritura pública y, una vez constituida e inscrita, se emitirán las

cédulas respectivas (arts. 426, 429 y 430 del Código Civil y art. 76 del Reglamento del Registro Público).

2. La escritura constitutiva de una cédula hipotecaria debe contener:
 - a. Comparecencia del deudor y, si este no es el dueño de la finca, debe comparecer el propietario de esta y consentir en la imposición del gravamen. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades, quienes deben manifestar su deseo de constituir un crédito representado por cédulas hipotecarias (art. 83 del Código Notarial, art. 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 452 del Código Civil y art. 77 del Reglamento del Registro Público).
 - b. Cuando esta definida la figura del acreedor, es necesario que si la voluntad de este es otorgar un poder especial para retirar el título, debe indicar las calidades de la persona que designe.
 - c. Monto por el cual se constituye la cédula hipotecaria, lugar y fecha de pago (art. 77, inc. c, del Reglamento del Registro Público y art. 430, incs. 2 y 3, del Código Civil)
 - d. Datos de inscripción de la finca hipotecada, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 430, inc. 1, del Código Civil; art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
 - e. Para constituir el referido crédito debe cumplirse con las formalidades que determinan los artículos: art. 430 Código Civil inciso 4 y art. 77 inciso b del Reglamento del Registro Público
 - f. Grado de la cédula hipotecaria (Principio de literalidad)
 - g. Indicar el tipo de interés, que se pagará junto con el capital (art. 430 del Código Civil)
3. La hipoteca de cédulas podrá constituirse únicamente sobre inmuebles que no soporten hipotecas comunes o condición resolutoria anteriores, lo cual deberá expresarse en la escritura. Después de constituirse una cédula hipotecaria, pueden constituirse otras cédulas hipotecarias o hipotecas comunes de ulterior grado. Si la finca gravada se adquirió *sin perjuicio de terceros* y está vigente la acción del tercero, esta situación se hará constar en la escritura y en la cédula (art. 427 del Código Civil; arts. 77, inc. b, y 82 del Reglamento del Registro Público).
4. Una hipoteca común se puede reemplazar por una hipoteca de cédulas si están de acuerdo el deudor y el acreedor. Se debe cancelar la hipoteca común al constituirse la cédula hipotecaria (art. 428 del Código Civil y art. 81 del Reglamento del Registro Público).
5. Las cédulas hipotecarias pueden emitirse en moneda nacional o extranjera, según el Voto 27-95 de la Sala Constitucional del 5 de enero de 1995, que declara inconstitucional el párrafo primero del art. 430 del Código Civil. En cualquier caso, las cédulas deberán ser del valor de un múltiplo de cien (art. 430 del Código Civil).
6. Las cédulas deben estar firmadas por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante, y por el registrador de cédulas hipotecarias o por el subdirector o el director del Registro Público de la Propiedad (art. 79 del Reglamento del Registro Público y art. 430 del Código Civil). En el título de cédula se hará constar:

- a. Nombre completo del deudor y su número de cédula. Si fuera una persona jurídica, su nombre completo y el número de su cédula jurídica. Además, debe indicarse el domicilio del deudor y, en caso de ser extranjero, su nacionalidad (art. 426 del Código Civil, aplicación supletoria).
 - b. Si hay acreedor, debe darse su nombre completo y su número de cédula y domicilio. Si es extranjero, debe indicarse su nacionalidad (art. 430, inc. 3, del Código Civil).
 - c. Monto por el cual se constituye. Si el crédito está representado por varias cédulas, debe hacerse constar por cuántas y por qué monto cada una (art. 430, inc. 2, del Código Civil).
 - d. Los datos de inscripción, en el Registro Público de la Propiedad, del inmueble que se dio en garantía, y que no podrá ser más de uno (art. 430, inc. 1, del Código Civil).
 - e. Los intereses que devenga el crédito, y el lugar y la fecha de pago del monto adeudado (art. 430, inc. 3 y párrafos finales, del Código Civil).
7. Cuando se constituye una cédula hipotecaria, no es necesario que haya acreedor; aunque sí puede haberlo y, en consecuencia, la cédula se emitirá a su nombre. Si no lo hay, se emite a nombre del dueño del inmueble, quien, igual que cualquier otra persona, puede negociarla aun después de vencida (art. 433 del Código Civil).
 8. No se puede constituir una cédula hipotecaria en derechos proindivisos. Solamente se puede constituir sobre la totalidad de un inmueble (art. 270 del Código Civil, en concordancia con el principio de literalidad).
 9. Un crédito puede estar representado por una o varias cédulas, siempre y cuando sean de un valor de un múltiplo de cien y de un mismo grado (art. 430 del Código Civil).
 10. En las hipotecas de cédulas se tendrán por renunciados los trámites del juicio ejecutivo, y la base para el remate de la finca hipotecada será el valor de la primera hipoteca. La cédula garantiza el capital, los intereses corrientes y moratorios y los gastos de ejecución (arts. 434 y 435 del Código Civil).
 11. La cancelación de la hipoteca de cédulas debe hacerse (art. 439 del Código Civil y art. 83 del Reglamento del Registro Público):
 - a. Por medio de escritura pública
 - b. Por ejecutoria expedida en juicio ordinario
 - c. Por la protocolización de la resolución en ejecución hipotecaria, por haberse rematado con base en ese crédito y los de grado inferiorEn los casos contemplados en los puntos a y c anteriores, junto al documento que se inscribirá deberá presentarse la cédula hipotecaria, con el fin de que el registrador, al firmar la cancelación respectiva, la incinere.
 12. Es improcedente la cancelación parcial con recibo de suma o en cuanto a la garantía (art. 83, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
 13. En caso de extravío, pérdida, robo, hurto, destrucción o cualquier otro motivo por el que se haya desposeído el tenedor de un título de cédula hipotecaria, para efectuar su reposición el interesado o perjudicado por tal situación debe acudir a la sede jurisdiccional. En esta sede se ordenará su reposición una vez resuelta la diligencia

incidental, y se emitirá la ejecutoria de la sentencia en firme, la cual se presentará al Registro para su inscripción y la confección del respectivo título de cédulas (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio).

14. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro (art. 2, inc. c, de la Ley de Aranceles del Registro Público), timbre agrario, timbre municipal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales. Se advierte que la cancelación del crédito de cédulas, pagará únicamente los dos últimos timbres señalados.

B. Hipoteca común

Requisitos específicos

1. Constitución

- a. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).
- b. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
- c. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
- d. Monto del crédito, plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato (art. 465, inc. 2, del Código Civil).
- e. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; art. 88 del Código Notarial y art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- f. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- g. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).
- h. En la escritura de hipoteca se permite renunciar a los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, se procederá desde luego a la venta judicial, y servirá de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no lo han fijado, se establecerá por medio de peritos (art. 422 del Código Civil y art. 649 del Código Procesal Civil).
- i. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que el grado de la hipoteca lo determina la presentación al Registro.

- j. Si entra una hipoteca que indique que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados.
- k. Si no se indica la tasa de interés, la Ley estipula que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario; estos no podrán exceder más del treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).
- l. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).
- m. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero, para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).
- n. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
- o. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.
- p. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).
- q. Las hipotecas que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento u otra interrupción de la prescripción, después de esa fecha no surtirán efecto en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).
- r. Las hipotecas otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que en cualquier tiempo aparezca con más de cuarenta años de haberse constituido, sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efecto después de ese tiempo en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).
- s. Pagar tributos respectivos (ver el punto 14 de *Cédulas hipotecarias*). La hipoteca por el precio o parte del precio, no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley de Creación del Timbre Agrario). Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

2. Cesión de crédito

- a. La cesión de crédito se realiza en escritura pública, donde comparecen el acreedor y el cesionario. Deben indicarse los nombres completos de los comparecientes y sus respectivas calidades (arts. 450 y 1104 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Citas del crédito que se cede (art. 22 del Reglamento del Registro Público).
- c. La cesión del crédito comprende sus accesorios, como fianza, prendas, hipotecas o privilegios (art. 1109 del Código Civil).
- d. Debe darse el precio de cesión del crédito si este se vende, o la estimación si se dona, para el cálculo de derechos y timbres.
- e. La cesión puede ser total o parcial. En caso de cesión parcial, el cedente y el cesionario no gozan recíprocamente de ninguna preferencia, salvo pacto en contrario (art. 1116 del Código Civil).
- f. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro (art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público), timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados. Lo anterior por el mayor valor entre el monto en que se cede y el monto de la hipoteca.
- g. El vencimiento del crédito no impide la cesión del mismo.
- h. No se deberá indicar plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

3. Ampliación de crédito

- a. El monto original del crédito puede ampliarse, para lo cual deben comparecer en escritura pública el deudor y el acreedor, y hacer la manifestación al respecto. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Deben darse las citas del crédito que se amplía y de la finca que lo garantiza (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
- c. Indicar el nuevo monto del crédito al cual queda ampliado y, a su vez, obligado el deudor (art. 465, inc. 2, del Código Civil)
- d. Entre las estipulaciones que se hagan, deben darse el plazo y la forma de pago del crédito; y si este devenga interés, debe indicarse la tasa de ellos y la forma de pago (art. 465, inc. 2, del Código Civil).
- e. Al ampliarse el monto del crédito, debe limitarse la responsabilidad del bien que garantiza el crédito; si son varios bienes, debe limitarse la responsabilidad de cada uno de ellos dentro del crédito ampliado (art. 413 del Código Civil).
- f. Si el deudor del crédito no es el dueño de la finca que lo garantiza, debe comparecer el propietario y aceptar que su inmueble garantice el crédito ampliado (art. 452 del Código Civil y art. 7 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público).

- g. Si en la finca que garantiza el crédito existen hipotecas de posterior grado o acreedores anotantes, estos deben comparecer y consentir en la ampliación del crédito; si no lo hacen, esta no podrá inscribirse (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
- h. Para efectuar la ampliación del crédito, este debe estar vigente.
- i. Pagar tributos como la constitución de la hipoteca, por la diferencia entre el monto original y el monto ampliado

4. Novación de deudor

- a. La novación de deudor se realiza cuando el acreedor libera al deudor de su obligación por haber admitido un nuevo deudor en sustitución del primero. Debe hacerse en escritura pública, con la manifestación de voluntad del acreedor y del nuevo deudor. Indicar sus nombres completos y sus respectivas calidades (arts. 450 y 465, inc. 1, 814, inc. 2, y 815 del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Citas del crédito en que se realiza la novación de deudor (art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- c. La novación hecha con el deudor principal libra a los fiadores; la hecha con uno de los deudores solidarios libra a los codeudores respecto del acreedor. (art. 820 del Código Civil).
- d. No es necesaria la comparecencia del deudor que se sustituye.
- e. El crédito puede estar vencido pero no prescrito. La novación del deudor interrumpe la prescripción (art. 876, inc. 1, del Código Civil).
- f. La novación paga derecho de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público); timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales.
- g. No se deberá indicar plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

5. Modificación de crédito

- a. Para modificar algún aspecto en cuanto a condiciones o estipulaciones de un crédito garantizado con hipoteca, es necesario realizarlo en escritura pública con la comparecencia del acreedor y del deudor, aunado al dueño de la finca, si esta no le perteneciera al deudor. Indicar sus nombres completos y calidades respectivas (arts. 450, 464 y 465, inc. 1, del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
- b. Indicar las citas del crédito que se modifican. En caso de aumento del monto del crédito que se garantice con un nuevo inmueble debe indicarse citas del inmueble o los inmuebles, con su descripción completa y el número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial, artículo 30 Ley de Catastro Nacional y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público)
- c. Dentro de las modificaciones que se le pueden hacer a un crédito, el cual debe estar vigente, son las siguientes (art. 464 del Código Civil):

- c.1 Aumento o disminución de responsabilidad de la finca garante
- c.2 Prórrogas o disminución del plazo para el pago del crédito. En caso de prórrogas, debe verificarse que no existan inscritos o anotados créditos hipotecarios de menor rango; en caso contrario, debe comparecer el respectivo acreedor y otorgar su consentimiento (art. 411, inc. 2, del Código Notarial).
- c.3 Modificación de la tasa de interés del crédito y su forma de pago
- c.4 Sustitución y refuerzo de garantía, para lo cual, en caso de sustitución, debe indicarse el bien que garantizará el crédito, así como sus citas de inscripción. Si se trata de un refuerzo de garantía debe limitarse la responsabilidad del bien. En caso de inmuebles, deben indicarse la descripción completa y el número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; art. 465, inc. 3, del Código Civil; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- c.5 Posponer el grado de la hipoteca, a fin de que otro crédito que se constituye ocupe el grado que tenía la hipoteca que se pospone, el cual debe inscribirse conjuntamente con la posposición. Se puede posponer el grado aun cuando la hipoteca esté vencida.
- d. Pagar los derechos y timbres respectivos en cada caso (derechos de Registro, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales. En caso de sustituciones o refuerzos de garantía, pagar el timbre municipal si el nuevo inmueble ofrecido cambia de cantón).

6. Hipoteca de crédito

- a. La hipoteca de crédito es igual a la hipoteca de un inmueble; lo que varía es el derecho real que se ofrece en garantía, el cual será un crédito. Así, le son aplicables en lo que sea compatible con la garantía, las disposiciones señaladas en la constitución de la hipoteca. Comparecencia del acreedor, con indicación de nombre y calidades (art. 452 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- b. Deben indicarse las citas completas del crédito que se hipotecará (art. 465, inc. 3, del Código Civil).
- c. La hipoteca de crédito puede novarse, cederse, ampliarse, etc.
- d. Paga igual que la hipoteca sobre un bien inmueble, a excepción del timbre municipal, que no debe pagarse (art. 84 del Código Municipal).

7. Cancelación de hipoteca

- a. La hipoteca se cancela mediante escritura pública, donde comparece el acreedor y hace tal manifestación. Indicar nombre completo del compareciente y sus calidades (art. 450

del Código Civil; art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público; y art. 83 del Código Notarial).

- b. La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En los casos en que se libera uno o varios inmuebles, deberá indicarse expresamente cuáles de ellos se liberan; además, las partes deberán fijar la responsabilidad de los restantes inmuebles en caso de que estos no tengan asignada responsabilidad por separado. (arts. 416, 409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil).
- c. Se cancela totalmente cuando se ha recibido lo adeudado o el acreedor condona la deuda (art. 424 del Código Civil).
- d. Citas de la hipoteca que se cancela (art. 464 del Código Civil).
- e. También procede la cancelación de hipoteca mediante la protocolización o ejecutoria de un auto con carácter de sentencia donde ordena, por existir arreglo, que termine el proceso (art. 474 del Código Civil).
- f. En los casos de consignación de pago, la cancelación se ordenará por mandamiento. (Artículo 893 Código procesal Civil)
- g. Exenta del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- h. Exenta de derechos de Registro. Únicamente debe pagar el timbre del Colegio de Abogados y el timbre de Archivos Nacionales, en cuanto a los documentos notariales (art. 2, inc. g, de la Ley de Aranceles del Registro Público).

-XX-

HABITACIÓN FAMILIAR

Requisitos específicos

1. La afectación de una finca a habitación familiar, se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial , art. 43 del Código de Familia, Circular DRP-014-90)
2. Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios, o por la autorización judicial solicitada por el propietario en diligencias de utilidad y necesidad en caso de ser menores los beneficiarios (art. 42 del Código de Familia).
4. La afectación la efectuará el propietario, y puede ser a favor del cónyuge en caso de matrimonio, o a favor del conviviente en caso de unión libre legalmente reconocida, o a

- favor de los hijos menores o ascendientes que habiten el inmueble (art. 43 y 242 del Código de Familia, Circular DRP-043-99).
5. Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Así mismo, podrá afectarse la parcela rural destinada a la subsistencia, siempre y cuando no exceda de los relacionados diez mil metros cuadrados (art. 46 del Código de Familia).
 6. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar (art. 46 del Código de Familia).
 7. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia):
 - a. Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho
 - b. Por muerte o mayoría de los beneficiarios
 - c. Por separación judicial declarada o por divorcio, y en este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derechos
 - d. Por disposición judicial o solicitud del propietario una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación
 - e. Cuando de hecho el bien deja de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el tribunal mediante trámite sumario
 8. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia).
 9. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica).
 10. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia y Circular DRP-15-97).
 11. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, Circular registral 44-98 del 9 de noviembre de 1998, y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

-XXI-

ARRENDAMIENTO CIVIL

Requisitos específicos

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).

2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público):
 - a. El plazo exacto del arrendamiento
 - b. El precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público)
 - c. Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida) y también el resto o la parte que no se arrienda.
4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).
5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
7. Pagar derechos y timbres correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario, art. 14, inc. b, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos Ley N° 5792).

-XXII-

SERVIDUMBRES

Requisitos específicos

1. Servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante. (arts 370 y 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, y art. 460 del Código Civil):
 - a. Indicar tipo de servidumbre
 - b. Anotar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil)

- c. Indicar el rumbo y la ubicación de la servidumbre, para determinar dónde está ubicada dentro del fundo sirviente
3. Debe indicarse la estimación de la servidumbre, a efecto del cálculo de los timbres respectivos; deberá pagar derechos de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público); timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal y timbre del Colegio de Abogados.
4. En algunos casos determinados por la ley, se establecen servidumbres sin necesidad de que exista un predio dominante. Estas se imponen sobre un fundo sirviente a favor de un grupo de personas o de un servicio público (Ejemplos: Recope, ICE, Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados).
5. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre ellos servidumbre, la cual empezará a surtir efectos jurídicos o se activará en el momento en que se traspasen algunos de los fundos. Esta servidumbre se inscribe como pasiva y se entiende doctrinalmente como un ejercicio de los atributos del dominio.
6. Las servidumbres se extinguen:
 - a. Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre
 - b. Si la servidumbre se constituyó por determinado tiempo o bajo condición, por la extinción del plazo o el cumplimiento de la condición, respectivamente
 - c. Por la reunión de las fincas en un solo predio y por un solo dueño
 - d. Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante
 - e. Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir
 - f. Por llegar los predios a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; esta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad. Cabe destacar que lo anterior debe suceder antes de vencerse el término de la prescripción (art. 381 del Código Civil).
7. Indicar plano catastrado, tanto para el fundo sirviente como para el dominante (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. En los casos en que se constituya servidumbre a favor del ICE, SNAA y Recope, el plano catastrado podrá describir la totalidad de la finca sirviente o la franja del inmueble que se afecta con la servidumbre. Bajo ninguna circunstancia es procedente exigir el plano catastrado para la finca dominante (Circular registral DRP-007-2000 del 8 de febrero de 2000).

-XXIII-

MANDAMIENTOS JUDICIALES

Requisitos específicos

1. De conformidad con los numerales 186 y 635 del Código Procesal Civil, normativa de aplicación supletoria en materia no civil (art. 9 del Código de Familia, art. 264 del Código Procesal Penal, aunado a que la Ley de Jurisdicción Agraria y el Código Laboral no regulan la situación referente a los mandamientos que pueden expedirse en las respectivas

materias), cuando deba practicarse una diligencia judicial sobre bienes inscritos en el Registro Nacional, deberá comisionarse a los registradores por medio de los denominados *mandamientos*, a efecto de que esta sea anotada al margen de la respectiva inscripción. Los requisitos que deberán cumplir los mandamientos judiciales están regulados según los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil. Además de lo previsto en los referidos artículos, deberá aportarse la boleta de seguridad asignada para tal fin al Poder Judicial; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-017-1999 del 15 de marzo de 1999).

2. Los incisos enumerados del 1 al 4 en el artículo 468 del Código Civil, relacionan anotaciones provisionales generadas en virtud de mandamientos judiciales. La vigencia de dichas anotaciones se determinará de conformidad con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o al derecho de que se trate. Cabe destacar, tal y como lo disponen los artículos 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con los artículos 11.1 y 11 de la Ley General de la Administración Pública y la Constitución Política, respectivamente, que el marco de calificación del registrador se circunscribe tan solo a lo que resulte del título presentado y, en general, a toda la información que conste en el Registro. Por lo tanto, para nuestros fines estos mandamientos se les aplicará la prescripción decenal ordinaria (Circular DRP-044-98). Igualmente, si la anotación se refiere a una fianza para efectos de excarcelación o un mandamiento de expropiación, su caducidad será de diez años (art. 251 del Código Procesal Penal). Los mandamientos judiciales expedidos dentro de procesos tramitados al amparo de la Ley contra la Violencia Doméstica, tendrán un término de caducidad de tres meses contados a partir de la fecha de su presentación ante el Registro (art. 3, inc. m, de la Ley contra la Violencia Doméstica).
3. La parte interesada en las anotaciones provisionales relacionadas en los incisos 1 y 4 del artículo 468 del Código Civil, podrá gestionar, dentro del término de la prescripción respectiva y a fin de interrumpirla, la anotación de la interrupción (art. 471 del Código Civil).
4. Los mandamientos judiciales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad, y se considerarán como gravámenes pendientes en la propiedad. Entonces, cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente las resultas del juicio, siempre y cuando no conste manifestación en contrario en el documento en estudio (art. 468 del Código Civil).
5. Los funcionarios que expidan los mandamientos judiciales podrán subsanar los errores u omisiones en que se haya incurrido, según lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. En razón de la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en los documentos judiciales, dichos errores u omisiones podrán subsanarse notarialmente aplicando los

procedimientos establecidos en los numerales 110 y 105, ambos del Código Notarial (Criterio de calificación registral DGRN-0706-99 del 18 de noviembre de 1999).

6. La cancelación de asientos de presentación de los mandamientos judiciales procederá únicamente en los casos siguientes (Circular registral DRP-010-2005 del 11 de agosto de 2005 y Circular registral DRP-01-2007):
 - a. Aplicación de la prescripción de los artículos 471 y 468 del Código Civil
 - b. Cuando deba resolverse la colisión de un derecho real frente a un derecho personal, conforme lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil
 - c. Cuando, debiendo pagar los derechos respectivos en razón de la materia, estos no sean debidamente pagados
 - d. Cuando se omita consignar el Partido o la matrícula del inmueble que se ordena anotar o que el mismo no exista. (De previo a la aplicación de este punto, se debe realizar el respectivo estudio a efectos de descartar que la finca no se encuentre inscrita en tomos, en cuyo caso se procederá al traslado de la misma)
 - e. Cuando el documento carezca de firma.
7. Los mandamientos judiciales se exceptúan del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, y Criterio de calificación registral DGRN-01-2000 del 12 de diciembre de 2000).
8. Los mandamientos judiciales se cancelarán en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoria (art. 475 del Código Civil).
9. De conformidad con el transitorio segundo de la Ley de Cobro Judicial, el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios pasa a denominarse Juzgado Especializado de Cobro, para efectos de mandamientos de cancelación.
10. Deberán pagar dos mil colones de derechos de Registro, excepto los mandamientos provenientes de autoridades judiciales en materia penal, de trabajo, agrario y de familia. Los mandamientos de cancelación están exentos (arts. 2, incs. a y g, y 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

Mandamientos Judiciales de Juzgados Especializados

1. De conformidad con el artículo 18.2 de la Ley N° 8624, de Cobro Judicial, vigente a partir del 20 de mayo del 2008, que dispone que en el caso de “embargo de bienes o derechos registrados”, **corresponde al Tribunal efectuar directamente la anotación en el Registro respectivo**, se han creado dos Juzgados para tales efectos, Juzgado Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial y del Segundo Circuito Judicial -Goicoechea-, que anotarán los embargos practicados (KC), demandas ejecutivas hipotecarias (KW), así como la cancelación de los mismos (LQ).
2. En dichos gravamen se incluye: Título, fecha de inicio y vencimiento, número de expediente, Juzgado que lo anota y número de finca o derecho (sea un derecho de finca o de concesión de la Zona Marítimo Terrestre) que se afecte.

3. En la consulta del trámite, únicamente se indicará **“inscrito”** o **“cancelado”**, fecha, hora y funcionario responsable. Las citas del documento siempre corresponderá al **tomo 800 (exclusivo de ese tipo de trámite de Juzgados Especializados)**.
4. En virtud de no estar presentado documento físico, no habrá imagen que respalde los movimientos realizados por dichos Juzgados.

-XXIV-

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Requisitos específicos

1. De conformidad con el artículo 25, apartado 3) inciso c) del Reglamento de Procedimientos Administrativos, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 76 del 20 de abril de 2007, la Contraloría General de la República puede enviar documentos a este Registro, para que se practique como medida cautelar, anotación de procedimiento administrativo sobre inmuebles, el cual debe portar la boleta de seguridad asignada al órgano contralor.
2. Tales documentos se inscribirán como gravámenes sobre los inmuebles, siendo su fecha de inicio la de su presentación y la de vencimiento 10 años después.
3. El movimiento se anotará e inscribirá con el código H2 clase 3.

-XXV-

LIMITACIONES

Requisitos específicos

1. El numeral 45 de la Constitución Política señala que la propiedad es inviolable. No obstante, en algunas ocasiones el dominio pleno sobre los inmuebles está sujeto a ciertas cargas u obligaciones, que se toman como gravámenes y que se imponen por ley o por expresa voluntad del dueño o de otras personas en casos específicos.
2. Se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes solamente cuando estos se traspasan a título gratuito. Las limitaciones deben establecerse por un plazo máximo de diez años, excepto cuando el traspaso se realiza a menores de edad, ya que en este caso la limitación puede extenderse hasta que el menor cumpla veinticinco años de edad (art. 292 del Código Civil). Respecto a limitaciones de inembargabilidad véase los

artículos 981 y 984 del Código Civil. El propietario de un bien inmueble puede auto limitarse. (art. 266 del Código Civil).

3. También se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes en los casos en que la ley así lo disponga específicamente, por el plazo y condiciones que en ella se indique. Tal es el caso de las limitaciones contempladas en la Ley n.º 6609, del 1 de setiembre de 1981, a favor de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo de la Vertiente Atlántica; las limitaciones establecidas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, n.º 7052, del 13 de noviembre de 1986, y sus reformas, a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda; las limitaciones impuestas por la Ley de Tierras y Colonización, n.º 2825, del 14 de octubre de 1961, y sus reformas, a favor del Instituto de Desarrollo Agrario; las limitaciones contenidas en la Ley n.º 1788, del 24 de agosto de 1954, y sus reformas, a favor del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; y las limitaciones de la Ley n.º 4760, Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, y sus reformas, del 4 de mayo de 1971, a favor de dicho Instituto, entre otras.
4. Cuando la finca se encuentra afecta a limitaciones legales se debe contar con la autorización de la institución o persona que las impuso en caso de que el acto así lo requiera. De dicha autorización debe dar fe el notario o exigirse la comparecencia de quien las impuso en caso de limitaciones originadas en el artículo 292. C. Civil.
5. En todos los casos se debe constituir en escritura pública, con descripción completa del inmueble y plano catastrado.
6. Cuando las limitaciones se originan en el artículo 292 del Código Civil, pese a la muerte de quien las impuso se mantendrán por el plazo establecido.
7. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXVI- MEDIANERÍA

Requisitos específicos

1. Medianería es cuando existe una pared común que sirve de separación entre edificios, patios o jardines y, a la vez, también separa dos inmuebles. Se constituye por convenio de

los dueños de esos inmuebles, quienes voluntariamente en escritura pública comparecen a constituirla. Cuando estas cargas se imponen mediante convenio, debe darse la comparecencia de los dueños de los inmuebles afectos, con sus respectivas calidades, en escritura pública; citar las fincas que se afectarán y dar la descripción completa (arts. 83 y 88 del Código Notarial, arts. 386 y 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).

2. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXVII-

INFORMACIÓN POSESORIA

(Ley 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas)

Requisitos específicos

1. El poseedor de un inmueble que carezca de título inscrito en el Registro Público, puede solicitar judicialmente que este se le otorgue, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Informaciones Posesorias (art. 1 de dicha ley).
2. Una vez realizado el proceso judicial, la sentencia que ordena la inscripción de ese inmueble en el Registro Público puede presentarse mediante ejecutoria o certificación expedida por la autoridad judicial respectiva, o por certificación de la sentencia expedida por un notario público (art. 10 de la Ley de Informaciones Posesorias, art. 157 del Código Procesal Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
3. El documento que se presenta al Registro Público para la inscripción del título debe indicar:
 - a. El nombre completo y calidades de la persona o personas a favor de quienes quedará inscrito el título. Si es a nombre de varios condueños, debe indicarse además la proporción en que quedan dueños (art. 460, inc. 4, del Código Civil; y Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 - b. La descripción completa del terreno (naturaleza, situación, linderos y medida). Si tiene frente a calles o caminos públicos por algún rumbo, debe indicarse la medida lineal de ese frente (art. 460, inc. 2, del Código Civil; art. 1, inc. b, y 10, de la Ley de Informaciones Posesorias).
 - c. Las cargas reales que pesen sobre el inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).
 - d. El número de plano catastrado del inmueble (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y art. 1º, párrafo 4, inc. b, de la Ley de Informaciones Posesorias).
 - e. Estimación del inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).

4. Los títulos de propiedad que se otorguen de acuerdo con la Ley de Informaciones Posesorias, no podrán exceder de trescientas hectáreas por titular (art. 15 de la Ley de Informaciones Posesorias).
5. Si el inmueble que se titula se encuentra atravesado por caminos públicos de acuerdo con el plano, se inscribirá formando dos o más fincas, las cuales deberán inscribirse por separado, con el mismo número de plano. El dueño de dos o más fincas situadas en el mismo cantón, podrá inscribirlas promoviendo una sola información posesoria (art. 3 de la Ley de Informaciones Posesorias).
6. Las fincas que se inscriban mediante la Ley de Informaciones Posesorias, quedan afectadas por el plazo de convalidación, que será de tres años, contados a partir del día de inscripción del respectivo título en el Registro Público (art. 16 de la Ley de Informaciones Posesorias).
7. Los inmuebles inscritos por medio de la Ley de Informaciones Posesorias, quedan sujetos a las reservas indicadas en el artículo 19 de dicha ley.
8. Para efectos de la inscripción de la información posesoria, el registrador deberá consultar siempre lo siguiente:
 - a. Índice de primeras presentaciones (En caso de que la información no haya sido incluida por el Departamento de Diario, debe el registrador proceder a su inclusión)
 - b. Índice de informaciones posesorias
 - c. Índice general

Nota: Lo anterior a efecto de evitar que se inscriba dos veces el mismo inmueble.

9. Pagar tributos respectivos: derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre agrario, pagará 50 colones cuando la estimación no supere los 25 mil colones, sobre el exceso deberá pagarse a razón de uno por mil o fracción art. 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos). Si la ejecutoria proviene de un Juzgado Agrario el trámite estaría exenta.

-XXVIII-

INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO (por ley o por decreto)

Requisitos específicos

1. El Estado está facultado para inscribir a su nombre las fincas que adquiere o que le pertenecen y que se encuentran sin inscribir. Amén de lo anterior, mediante el procedimiento establecido en la Ley de Expropiaciones, n.º 7495, del 3 de mayo de 1995, reformada por la Ley n.º 7757, del 10 de marzo de 1998, podrá inscribir a su nombre inmuebles o parte de ellos, que se encuentren inmatriculados.

2. La escritura pública donde se constituye el derecho, debe otorgarse ante la Notaría del Estado, y en ella debe comparecer en representación del Estado el procurador general de la República, personería de la cual debe dar fe el notario con vista de su nombramiento y la respectiva publicación en el diario oficial La Gaceta (art. 3, inc. c, de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y art. 84 del Código Notarial).
3. Debe indicarse la norma jurídica (decreto, ley, etc.) que autoriza o faculta al Estado a inscribir inmuebles sin título en el Registro de la Propiedad, o bien, a practicar la expropiación.
4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca que se solicita inscribir en el Registro o que se expropió (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial).
5. Indicar el número de plano catastrado de la finca que se inscribe o se expropia, el cual debe coincidir con la descripción dada. No se exigirá el plano catastrado en aquellos documentos cuyo trámite administrativo se haya iniciado en expediente con fecha anterior al 25 de junio de 1982, fecha de vigencia del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, lo cual se debe hacer constar en la escritura pública (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de Calificación DGRN-05-83 del 28-11-83).
6. Cuando se expropia un lote, deberá indicarse:
 - a. Descripción completa del lote expropiado y del resto reservado (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial)
 - b. Número de plano catastrado para el lote (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional)
 - c. Dación de fe de que el plano y el lote se ajustan en todo (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana)
7. Son de interés, para efectos registrales, los supuestos de los artículos 20 y 49 de la mencionada Ley de Expropiaciones:
 - a. *Art. 20: Mandamiento provisional de anotación. En la resolución declaratoria de interés público del bien, se ordenará expedir en el registro público correspondiente, un mandamiento provisional de anotación.
Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien, se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado contencioso-administrativo y civil de hacienda.*
 - b. *Art. 49: Inscripción. Firme la sentencia que fija la indemnización, a petición del expropiante el juzgado pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado que se designe, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien en favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas (...).*
 - c. En lo atinente a la obligación del Registro de efectuar las citadas cancelaciones, debe considerarse lo indicado en el Criterio de calificación registral DGRN-0706-99, punto

comunicado a los registradores mediante circular registral DRP-48-99, el cual señala: “(...) dentro de las referidas escrituras de protocolización debe indicarse expresamente las citas de las **anotaciones, las exacciones y los gravámenes**, que requieren ser cancelados para inscribir prioritariamente este tipo de documento”. Debe entenderse que si lo expropiado es un lote las cancelaciones solo se deben efectuar en éste.

8. Exento del pago de derechos, timbres e impuesto de transferencia

-XXIX-

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO (Ley 6735 del 29 de marzo de 1982)

Requisitos específicos

1. Parcelación y colonización de tierras:
 - a. El IDA adquirirá tierras para llevar a cabo la parcelación o colonización, para lo cual podrá arrendar y administrar terrenos. Después de adquirido el terreno por el IDA y realizados los estudios pertinentes, se dividirá en parcelas. Previo estudio, estas se otorgarán a título oneroso a los interesados (arts. 50, 54, 55 y 82 de la Ley de Tierras y Colonización).
 - b. Para los objetivos del punto anterior, el IDA podrá adquirir terrenos mediante la expropiación, según se regula en los artículos 141 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización.
2. Las tierras se hayan adjudicado conforme a la Ley N° 2825, quedarán sujetas a las condiciones y estipulaciones señaladas en el artículo 68 de dicha ley, las cuales deben constar en el instrumento público.
3. Las propiedades que adjudique el IDA mediante los procedimientos establecidos por la Ley N° 2825, quedan sujetas a una de las siguientes limitaciones, según sea el caso:
 - a. Art. 67 de la Ley de Tierras y Colonización (Ley N° 2825), que dice: *El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieran canceladas. (...) Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores. (...)*
 - b. Art. 122 de la Ley de Tierras y Colonización (Ley N° 2825), que dice: *Mientras no hayan transcurrido diez años, los terrenos que en virtud de esta ley adquieran los propietarios de derechos a aplicar, solo podrán ser vendidos, gravados, arrendados o subdivididos con la aprobación previa del Instituto. (...)*
4. El Registro Público debe suspender el trámite de inscripción de los documentos en los cuales se dispone de una finca que soporta alguna de las limitaciones indicadas, si estos fueron otorgados en el plazo de vigencia de las limitaciones, de no ser que cuenten con la

autorización y el refrendo del IDA en el respectivo documento. La fecha del acuerdo de la Junta Directiva del IDA que autorice la contratación, deberá ser anterior a la del otorgamiento del contrato; si el acuerdo es de fecha posterior, se suspenderá también el trámite de inscripción (Criterio de calificación registral DRP-016-89, Decreto Ejecutivo 5820-G del 24 de febrero de 1976 y art. 37 del Reglamento del Registro Público).

5. Cuando el bien que se relaciona en el documento al cual se le suspende la inscripción, soporta las limitaciones del artículo 122 de la Ley 2825, el contrato que se viene realizando deviene en relativamente nulo, por lo que se debe solicitar la autorización de la Junta Directiva y el refrendo del Departamento Legal del IDA; además, las partes deben ratificar el contrato. Cuando el bien soporta limitaciones del art. 67 de la Ley 2825, no habrá posibilidad de subsanar el defecto, ya que hay sanción de nulidad absoluta y no cabe ratificación alguna (Criterio de calificación registral DRP-016-89). En este último caso, se cancelará el asiento de presentación.
6. Cuando el Sistema Bancario Nacional, las municipalidades y las instituciones autónomas adquieren fincas rurales en pago de créditos a su favor, al venderlas deben ofrecerlas primero al IDA. Al presentarse al Registro de la Propiedad la escritura donde se traspasa una de esas fincas a un tercero, es indispensable presentar constancia de dicho Instituto donde se exprese que se cumplió este requisito (art. 53 de la Ley de Tierras y Colonización).
7. Cuando fallece el parcelero y colono y se encuentran vigentes las limitaciones del mencionado artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, en la adjudicación de la parcela debe constar la autorización y el refrendo del IDA (art. 69 de la Ley de Tierras y Colonización).
8. Cuando en fincas que soporten las limitaciones al dominio relacionadas en los puntos que preceden, se celebren operaciones con el Sistema Bancario Nacional y otras instituciones de crédito estatal, se deberá contar con la autorización previa de la Junta Directiva y el refrendo del referido Instituto. Lo anterior por cuanto las disposiciones transitorias de los artículos 7, 8, 9 y 10, contenidas en el capítulo XI de la Ley n.º 2825, que permitían celebrar operaciones con las entidades citadas sin contar con la autorización previa del mencionado Instituto, dependen para su aplicación directamente de los transitorios 5 y 6, los cuales fueron derogados –el primero por paridad de razón y el segundo por disposición expresa de ley– por el artículo 2 de la Ley n.º 5257, que es reforma de la Ley de Informaciones Posesorias (Circular registral DRP-016-1997, punto III, del 10 de junio de 1997).
9. **Exhortos:** las resoluciones que dicte el IDA se consideran ejecutorias y pueden presentarse al Registro de la Propiedad para que se inscriban debidamente; estos son los llamados exhortos, y se presentan cuando se ha incumplido lo que se establece en las limitaciones del artículo 67 de la Ley 2825, a efecto de cancelar la presentación del documento otorgado sin autorización previa. Existe otro tipo de exhorto que se expide dentro de un procedimiento administrativo incoado para efectuar la anulación del título, el cual podrá gestionarse de oficio o a instancia de parte, dentro de los cuatro años siguientes a la fecha

de inscripción del título; transcurrido el referido término, lo procedente será un juicio declarativo en la sede jurisdiccional. En dicho procedimiento, deberá seguirse el debido proceso y producirá la reversión del dominio del inmueble al IDA o la medida cautelar que determinen, lo cual deberá indicarse expresamente en el documento (arts. 66 y 67 de la Ley de Tierras y Colonización, art. 7, inc. e, de la Ley del Instituto Agrario del 29 de marzo de 1982, arts. 15 y 16 del Reglamento para la Titulación de Tierras en Reservas Nacionales).

10. **Inembargabilidad:** las parcelas adjudicadas por el IDA no pueden ser objeto de medidas judiciales, preventivas ni ejecutivas, por terceros o acreedores antes de que los parceleros hayan pagado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber realizado créditos debidamente autorizados por este. Por lo tanto, siempre que ingrese en el Registro un mandamiento donde se ordena anotar un embargo sobre una finca que soporta limitaciones del IDA, este deberá anotarse en la parcela, y el registrador deberá consignar el respectivo defecto para informar a la autoridad judicial correspondiente (art. 68, inc. 3, de la Ley de Tierras y Colonización).
11. El IDA está exento, y este beneficio comprenderá también a los particulares, respecto a aquellos contratos que celebren con el Instituto, salvo alguna disposición legal en contrario. (art. 7, incs. a y b, de la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario, art. 81 y 172 de ley 2825).

-XXX-

RENUNCIA DE GANANCIALES

Requisitos específicos

1. La renuncia de gananciales entre cónyuges no está permitida por nuestro ordenamiento jurídico, por lo que el registrador debe cancelar el asiento de presentación. Siendo las Capitulaciones Matrimoniales el mecanismo legal adecuado para renunciar a los beneficios de la distribución de conformidad con lo estipulado en el artículo 37 del Código de Familia, las cuales se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas (art. 466 del Código Civil, resolución de las 13:50 horas del 9 de marzo de 1995 de la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo –entonces órgano superior jerárquico impropio del Registro Público Inmueble–, Circular registral DRP-08-97 del 4 de abril de 1997).
2. No obstante, es válida la renuncia genérica de gananciales que los cónyuges acuerden en escritura pública de convenio de divorcio o de separación judicial y que el juez homologue en sentencia. En ese sentido, corresponde al notario dar fe de la sentencia en firme; consecuentemente, el registrador efectuará la rectificación del estado civil(Circular DRP-43-99).

3. En los casos que exista divorcio o separación judicial, deberá realizarse en escritura pública, con indicación de los nombres y calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil, art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público y circular DRP-16-97).
4. Citas del inmueble o inmuebles, o créditos en donde se renuncia a los gananciales, e indicar su descripción completa en el caso de los primeros (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
5. Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
6. Pagar tributos correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXXI-

LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DE BIENES GANANCIALES

Requisitos específicos

1. La liquidación anticipada de bienes gananciales se realiza ante una autoridad judicial por solicitud de uno de los cónyuges cuando exista peligro de perderlos, ya sea por la mala administración o por actos que amenacen burlarlos (art. 41 del Código de Familia).
2. Una vez que la autoridad judicial realiza la liquidación anticipada de bienes, extenderá la ejecutoria que se presentará al Registro para su inscripción, la cual deberá contener:
 - a. Citas de inscripción de los bienes que se liquidan (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 157 del Código Procesal Civil)
 - b. Nombre completo de los cónyuges y sus respectivas calidades (art. 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público)
 - c. Indicar expresamente, en el **por tanto**, a nombre de quién deben quedar los bienes (art. 155, inc. 4, del Código Procesal Civil).
3. No es necesario indicar el número de plano catastrado, ni la descripción completa (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000 y circular 44-98).
4. Exenta de tributos (art. 6 del Código de Familia).

-XXXII-
PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Requisitos específicos

1. El propietario de uno o varios inmuebles comunes o fincas filiales (siempre y cuando así conste expresamente en el reglamento del condominio, artículos 1 y 33 de la ley reguladora de la Propiedad en Condominio y art. 12 del Reglamento a la Ley) o el titular de un derecho de concesión en la zona marítimo terrestre, pueden someterlos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, sin perder en el caso de fincas filiales su condición de tal con respecto del condominio original. Cabe advertir que, tratándose de derechos de concesión, deberá contarse con la autorización previa y expresa de las autoridades que hayan otorgado la concesión (municipalidad e Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Agrario, según corresponda). Si el propietario es dueño de varios inmuebles, antes de efectuar la afectación al régimen debe reunirlos y formar un solo inmueble (art. 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
2. Se pueden constituir los siguientes tipos de condominio:
 - a. Anteproyecto de construcción (art. 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - b. Condominio de lotes, fincas filiales primarias individualizadas (art. 1, incs. c y f, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - c. Condominios en proceso de construcción (art. 1, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - d. Condominios totalmente construidos (art. 1, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - e. Condohotel (art. 30 y siguientes del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - f. Condominio en la zona marítimo-terrestre (art. 1, inc. e, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
3. El condominio debe tener un fin lícito. Los destinos más comunes de los condominios son los siguientes: (art. 1, inc. d, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - a. Habitacional
 - b. Comercial
 - c. Turístico
 - d. Agrícola
 - e. Mixto
 - f. Industrial

4. El propietario o propietarios del inmueble, o el titular del derecho de concesión, deben manifestar mediante escritura pública que desean someter su propiedad o concesión bajo el régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y además hacer constar en ella lo siguiente (art. 2 de dicha ley y art. 14, inc. 2, de su reglamento):
 - a. Descripción de la finca general, con indicación de naturaleza, situación, linderos, medida, número de plano catastrado del inmueble (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y art. 88 del Código Notarial)
 - b. Descripción de la finca matriz, donde se indicará su naturaleza, destino, situación, linderos, medida total del área común libre, medida total del área común construida, medida total del área privada, medida total del área común, medida total del condominio, valor total del condominio, descripción de las áreas comunes libres y construidas, con sus medidas necesarias para identificarlas (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - c. Nombre del condominio, el cual debe coincidir con el indicado en los planos presentados al Catastro Nacional y ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscrita en el Registro Nacional (art. 14, inc. 2, del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - d. Descripción de las fincas filiales, con indicación de su naturaleza y destino, situación, linderos, medida del área privada (área privada construida, área privada no construida y área privada construida no cubierta restringida, siempre y cuando no sea de lotes), proporción con respecto al área total del condominio (debe coincidir con el indicado en el cuadro de áreas o diseño de sitio), valor de la finca filial con respecto al valor total del condominio, porcentaje de valor el cual debe cerrar al ciento por ciento y, además, debe ser coincidente con el valor de la finca filial (art. 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - e. Debe solicitarse expresamente que las fincas filiales queden inscritas en cabeza de su dueño o dueños; en este último caso, debe darse la proporción en que estas quedan perteneciendo (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 - f. Deberá indicarse en la escritura de constitución el nombramiento del administrador para el primer período (art. 33, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - g. El nombramiento del administrador puede recaer en una persona física o jurídica. Se deben consignar el período respectivo, los alcances del poder o facultades (en caso contrario, tendrá las facultades de apoderado general), las causas para removerlo y sus obligaciones (arts. 29 y 33, inc. a, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - h. Dentro del testimonio, debe indicarse como mínimo lo relacionado en los artículos 2, inc. e, y 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, concordados con el artículo 13 del Reglamento a dicha ley.
 - i. El notario deberá dar fe de lo que se detalla a continuación:

- i.1 Que cada finca constituye una porción autónoma y está acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública (art. 7 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.2 Que el condominio se ajusta en todo a los planos constructivos o diseño de sitio presentados al Catastro Nacional (art. 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.3 Que el condominio se ajusta en todo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y a su Reglamento (art. 76 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.4 Que los planos constructivos o de diseño de sitio cuentan con las aprobaciones de la Oficina de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Salud y de la municipalidad del lugar (art. 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - i.5 Aprobación expresa del reglamento de condominio y administración
 - j. Deberá solicitarse expresamente que al condominio se le asigne un número de cédula jurídica.
5. Antes de presentar el testimonio de escritura constitutiva a la oficina del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, debe presentarse en la oficina de recepción de planos de condominios la lámina donde consta la tabla o cuadro de áreas debidamente aprobada por las instituciones competentes en la materia. Dicha oficina le consignará un sello de recibo de planos. De no constar dicho sello en el testimonio, el Registro procederá a cancelar el asiento de presentación (Circulares registrales DRP-025-88 y DRP-02-89).
 6. El testimonio de escritura de constitución de condominio debe contener el reglamento de condominio y administración (art. 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio), el cual debe contemplar como mínimo, los incisos del a al g del art. 33 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
 7. Finalmente, el reglamento de condominio deberá citar los supuestos regulados en los incisos del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
 8. Pagar los tributos respectivos de conformidad con el valor del condominio asignado en la escritura (derechos de Registro, art. 2, inc. c.2, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales).
 9. Una vez retirado el documento inscrito, el administrador deberá solicitar la legalización de los libros del condominio, los cuales tendrán un mínimo de cien folios (libro de actas de asamblea de condóminos, libro de actas de la junta directiva y libro de caja). Para ello, deberá presentar la declaración jurada identificada según fórmula BI-09, que deberá retirar en la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad Inmueble; o, en su defecto, la solicitud por escrito debidamente autenticada por un notario público, donde se consigne la información detallada en la citada fórmula. En ambos casos, deberá aportar copia para el acuse de recibo (art. 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio). Además de lo anterior, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Entero de pago de derechos de Registro por un monto de dos mil colones
 - b. Ciento veinticinco colones de timbre fiscal, para el libro de caja
 - c. Un colón de timbre fiscal por cada cien folios, para el libro de actas
 - d. Fotocopia autenticada de la cédula jurídica del condominio y de la cédula de identidad del administrador.
 - e. El nombramiento del administrador deberá estar vigente en el Registro Público al momento de la solicitud. Si su período de nombramiento no estuviera vigente en el Registro o tuviera alguna incapacidad, o bien, no estuviera nombrado ningún administrador a la fecha, podrá solicitar la legalización de los libros cualquier otro condómino (art. 32 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio). Bajo el último supuesto, deberá indicarse tal circunstancia en la solicitud, nombre y calidades, así como la matrícula de la finca filial que le pertenece. Si se tratara de una sociedad anónima, deberá aportar copia de la cédula jurídica, copia de la cédula del representante legal, ambas certificadas, y certificación de personería reciente. El escrito en mención debe estar autenticado.
10. Tratándose de reposición de libros, amén de los requisitos antes citados deberá aportar los libros por reponer, y publicar tres edictos por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta y otros tres en un diario de circulación nacional, para lo cual deben comprobar fehacientemente su publicación.
 11. Cuando se agotan los libros, estos deberán aportarse para consignarles la respectiva razón de cierre.
 12. Para efectuar la inscripción de un nuevo administrador, deberá presentarse el testimonio de la escritura de protocolización del acta donde consta su nombramiento. El notario deberá dar fe de que dicha acta fue debidamente asentada en el libro de actas (art. 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 13. El nombramiento de administrador deberá pagar los tributos correspondientes por cuantía inestimable (dos mil colones de derechos de Registro; timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados).

-XXXIII- CIERRE DE FINCAS.

A. Requisitos generales

1. Comparecencia del propietario o su representante en escritura pública, indicando las calidades completas, mediante providencia ejecutoria o documento auténtico (arts. 83 y 84

del Código Notarial, arts. 450 y 474 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).

2. Fundamentado en los Artículos 472 y 474 del Código Civil.
3. Entratándose de finca en derechos indivisos, para el cierre de uno de ellos se requiere la comparecencia de la totalidad de los copropietarios y la modificación de la proporcionalidad de los restantes derechos (art 270 Código Civil y Voto N° 077-2006 TRA)
4. Citas del inmueble o inmuebles sin necesidad de que se indique su descripción completa ni el plano catastrado (art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público).
5. Pagar derechos del Registro y timbres respectivos (Abogados, Fiscal y Archivo)

-XXXIV-

ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

A. Colindancias de propiedades en zona marítimo-terrestre

Requisitos específicos

1. Se suspenderá la inscripción de los documentos que se presenten al Registro para efectuar cualquier operación registral, en los cuales se indique que alguna de las colindancias es el océano Pacífico, el océano Atlántico o la playa; o bien, que según la información que arroja la base de datos del Registro, el inmueble sobre el cual versa el acto o contrato colinda con alguno de estos océanos. Estos documentos se remitirán al departamento de Asesoría Jurídica Registral. Previo estudio de cada caso, en dicho departamento se consignará la respectiva nota marginal, con indicación del número de expediente y año. Deberá notificarse al procurador agrario para que realice el trámite pertinente, a efecto de determinar si se están violando las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Criterio de calificación registral 02-89).

B. Registro general de concesiones

1. Requisitos generales

- a. En el Registro General de Concesiones se inscriben los derechos de concesión que otorgan las municipalidades o concejos municipales de distrito que posean territorio en la zona costera, sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre, entendida esta como la franja de ciento cincuenta metros de ancho a lo largo de los litorales, medida horizontalmente a partir de la línea de mojones marcados por el Instituto Geográfico Nacional y por los demás terrenos en caso de islas. También se inscriben

- prórrogas, cesiones y cualquier otro contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones. Además, se inscriben las concesiones de marinas turísticas (art. 83 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 10 y 73 bis de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 15 de la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas).
- b. Los derechos de concesión están regulados por diferentes normativas, según la concesión de que se trate:
 - b.1 Los derechos de concesión normados por la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, n.º 6043 y su Reglamento
 - b.2 Los derechos de concesión regulados por la Ley n.º 6758, mediante la cual se regula el desarrollo de ejecución del proyecto turístico Golfo de Papagayo que se realiza en Bahía Culebra
 - b.3 Los derechos de concesión previstos por la Ley n.º 7744, Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas
 - c. La concesión se define como el otorgamiento, por parte de una autoridad competente, para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público (art. 2, inc. j, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
 - d. La concesión de marinas constituye un conjunto de instalaciones, marítimas o terrestres, destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas, de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ellas, nacionales o extranjeros; así mismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, administración y manejo de una empresa turística. Se considerarán parte de una marina los inmuebles, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinados por sus dueños a brindar servicios a la marina turística, y que se hayan considerado en la concesión. Para los efectos del inciso b del artículo tercero de la Ley, se consideran marinas también aquellas instalaciones portuarias compuestas por uno más atracaderos mayores junto con tres o más atracaderos menores, o bien, aquella instalación portuaria que contenga más de cinco atracaderos juntos (art. 2 de la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas y art. 6 del Decreto Ejecutivo 27030-TUR-MINAE-S-MOPT, reformado por el decreto 32617).

2. Requisitos específicos

a. Inscripciones:

- a.1 Para las nuevas inscripciones, el notario realizará la protocolización de piezas correspondiente, la cual deberá contener al menos la transcripción literal del contrato suscrito por la municipalidad y el concesionario, el acuerdo del concejo municipal donde se otorga la concesión, y la resolución de aprobación del acuerdo municipal, emitida por el Instituto Costarricense de Turismo o el Instituto de Desarrollo Agrario,

dependiendo del tipo de zona de que se trate (Art. 42 de la Ley Sobre Zona Marítimo Terrestre). Si la concesión se otorga en el Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo, la resolución que confiere el derecho de concesión la dictará la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, y el contrato lo suscribirá el representante legal del Instituto Costarricense de Turismo. Tratándose de concesiones de marinas turísticas, la resolución de aprobación la dictará la municipalidad respectiva (excepto que se trate de marinas turísticas de Papagayo) y, por lo tanto, dicho acuerdo deberá protocolizarse (arts. 46 y 84 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 105 del Código Notarial, Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR y sus reformas, art. 10 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas).

- a.2 Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
- a.3 Los elementos mínimos que deberá contener el contrato de concesión serán (arts. 46 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 460 del Código Civil, arts. 84 y 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional):
 - a.3.1 Calidades del concesionario y su domicilio, o del representante legal, y citar los datos del Registro en los cuales consta su representación. Si se trata de una persona jurídica, deberá indicarse el nombre, y deberá estar representada por quien ostenta poder suficiente; se deben consignar las citas de inscripción y de personería vigente, así como el número de cédula jurídica.
 - a.3.2 Calidades completas del alcalde municipal, con indicación de las citas de su nombramiento y publicación en el diario oficial La Gaceta
 - a.3.3 Breve reseña histórica: fecha de presentación de la concesión, publicación del edicto, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del Instituto Costarricense de Turismo, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo
 - a.3.4 Descripción completa de la parcela solicitada en concesión (naturaleza, situación, linderos, medida), e indicar número de plano catastrado
 - a.3.5 Uso para el cual se aprobó la concesión
 - a.3.6 Plazo de la concesión (el plazo de la concesión no puede ser menor de 5 años ni mayor de 20 años , el cual rige a partir de la fecha de la firma del contrato) y obligaciones del concesionario
 - a.3.7 Canon fijado para la concesión
 - a.3.8 Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al alcalde a firmar el contrato
 - a.3.9 Avalúo
- a.4 El contrato de concesión debe contar con la aprobación del ICT o el IDA según corresponda, de lo cual debe dar fe el notario (art. 42 de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre).

a.5 Debe pagar los tributos respectivos de conformidad con el avalúo (derechos de Registro, arts. 2, inc. c., y 3; timbre del Colegio de Abogados, timbre de Archivos Nacionales, y timbre fiscal de conformidad con el avalúo fiscal).

b. Prórrogas

b.1 El notario deberá protocolizar las piezas de la prórroga de la concesión que contendrá (art. 50 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 53, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial, y arts. 10 y 11 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas).

b.1.1 Resolución de aprobación del Instituto correspondiente (Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Agrario, según corresponda)

b.1.2 Acuerdo municipal de aprobación

b.1.3 Indicar matrícula asignada al derecho de concesión en el Registro General de Concesiones

b.1.4 Descripción completa de la concesión y plano catastrado.

b.1.5 Si se trata de una concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que aprueba la prórroga será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

b.1.6 Si se trata de concesiones de marinas turísticas, deberá protocolizarse la resolución de aprobación del concejo municipal.

b.1.7 El notario deberá dar fe de la firmeza de los citados acuerdos municipales, de las resoluciones de aprobación de ICT o del IDA, o de la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo (en caso de concesiones del Polo Turístico del Golfo de Papagayo).

b.1.8 Avalúo (art. 46, incs. i y f, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

b.1.9 Pagar los tributos respectivos conforme al avalúo (ver punto a.5 referente a inscripciones).

c. Cesiones

c.1 El notario deberá hacer la protocolización de piezas correspondientes, con indicación de las calidades completas de las partes involucradas en el contrato. Además, deberá incluir (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 59, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial y art. 16 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas):

c.1.1 Convenio de cesión de derechos

c.1.2 Indicar matrícula asignada en el Registro General de Concesiones al derecho de concesión cedido

c.1.3 Acuerdo de autorización previa de la municipalidad y del instituto correspondiente (Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo

Agrario). Si se trata de una concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que autoriza la cesión será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. En el caso de concesiones de marinas turísticas, la citada autorización previa deberá otorgarla la municipalidad con la debida aprobación del ICT.

- c.1.4 Descripción completa del derecho de concesión y plano catastrado.
- c.1.5 El notario deberá dar fe de la firmeza de los referidos acuerdos municipales, de las resoluciones de aprobación de ICT o del IDA, o de la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo (en caso de concesiones del Polo Turístico del Golfo de Papagayo).
- c.1.6 Estimación del acto
- c.1.7 Pagar los tributos respectivos sobre el mayor valor entre la estimación y el avalúo que consta en el Registro General de Concesiones (ver inciso a.5 del punto referente a inscripciones)

d. Cesiones parciales

- d.1 Tratándose de cesiones parciales, además de los requisitos generales para la inscripción de cesiones, es necesario describir la parte del derecho de concesión cedido y el resto que se reserva el cedente (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 59, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial y art. 67 del Reglamento del Registro Público –Principio de Especialidad–).
- d.2 Indicar número de plano catastrado correspondiente a lo cedido. El notario deberá dar fe de que la descripción de la concesión coincide en todo con el plano catastrado (arts. 18 y 30 de la Ley del Catastro Nacional)
- d.3 Avalúo de la parte del derecho de concesión que se cede (art. 46, inc. i, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
- d.4 Acuerdo de autorización previa de la municipalidad y del instituto correspondiente (Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Agrario). Si se trata de una cesión parcial de concesión del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, la resolución que autoriza la cesión parcial será de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. En el caso de concesiones de marinas turísticas, la citada autorización previa deberá otorgarla la municipalidad con la debida aprobación del ICT. (Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR y sus reformas, art. 16 de la Ley sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas y art. 85 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
- d.5 Pagar los tributos conforme al avalúo (ver inciso a.5 del punto referente a inscripciones)

e. Gravámenes

- e.1 Debe haber comparecencia en escritura pública del deudor y/o dueño del derecho de concesión, con calidades completas (arts. 409, 464 y 465 del Código Civil, art. 45 de la

Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, y art. 59 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).

- e.2 Autorización previa del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Desarrollo Agrario, según corresponda, y de la municipalidad respectiva, debidamente firmes (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 59 de su Reglamento).
- e.3 Indicar la matrícula asignada por el Registro General de Concesiones al derecho de concesión que se grava (art. 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 465 del Código Civil y art. 11 del Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR).
- e.4 Debe cumplir los requisitos de constitución de un crédito hipotecario (ver constitución de hipoteca común en gravámenes hipotecarios).
- e.5 Pagar los tributos respectivos (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1; timbre de Archivos Nacionales, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos).
- e.6 Tratándose de gravámenes hipotecarios en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, debe comparecer el ministro de Turismo, en condición de presidente de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, y el deudor y/o dueño del derecho de concesión. Deberá indicarse la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, de lo cual el notario dará fe, y su consentimiento (Ley 6758 y Decreto Ejecutivo 24400-MP-J-TUR).

-XXXV-

TESTIMONIOS DE ESCRITURAS

A. Requisitos generales

1. El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. Deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial).
2. Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda o engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) será una razón en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignar las advertencias del art. 77 del C.N.) de la escritura y se indicará su número, el folio y el tomo del protocolo donde se localiza, la conformidad de la confrontación con el original; además, se hará constar que se expide como primer o ulterior testimonio, en qué momento se expide (indicando el lugar, la hora y la fecha), y si se extiende con posterioridad a la autorización de la escritura matriz. Si se expide en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por la ley, deberá indicarse la fecha de la orden del funcionario o tribunal de donde proviene. Al pie se indicarán las notas que procedan para subsanar errores u omisiones. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial).

3. La reproducción en el testimonio de escritura debe imprimirse garantizando la permanencia indeleble del texto; por lo tanto, es improcedente la presentación, para la respectiva inscripción, de testimonios conformados por fotocopias (art. 116 del Código Notarial, art. 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-010-2001 del 5 de noviembre de 2001).
4. Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes, tales como sello blanco, papel de seguridad, boleta de seguridad y demás mecanismos que determine la Dirección Nacional de Notariado. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
5. Cuando una escritura se otorga ante dos o más notarios, cualquiera de ellos puede separadamente expedir el testimonio de la escritura que haya autorizado y hacer las correcciones que requiere (Art. 123 C.N) No obstante, el papel de seguridad utilizado deberá pertenecer al notario que autoriza el testimonio (art. 76 C.N). En lo concerniente a la boleta de seguridad, esta podrá pertenecer a cualquiera de los notarios cartulantes (Directriz 15-99 de las 10:00 horas del 29 de octubre de 1999 de la Dirección Nacional de Notariado y art. 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial). Si la corrección que se realiza en el testimonio por medio de razón es un dato que no consta en el original, se puede corregir consignándolo y poniendo la respectiva razón al margen de la matriz, la cual deberá ser firmada por las partes, lo cual es responsabilidad exclusiva del notario autorizante (art. 96 del Código Notarial).

B. Requisitos específicos

1. Segundos o ulteriores testimonios

- a. Se puede expedir un segundo o ulterior testimonio, por el notario ante quien se otorgó la escritura o por el funcionario encargado de la guarda del protocolo, cuando cualquiera de las partes se lo solicite o cuando lo ordene alguna autoridad o funcionario autorizado por la ley, y se cumpla lo previsto en el artículo 115 del Código Notarial. Si este segundo o ulterior testimonio de escritura se expide para sustituir un testimonio anterior, que se haya presentado al Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, deberá indicarse tal circunstancia en el engrose (art. 115 y 117 del Código Notarial).
- b. No es procedente la expedición de un segundo testimonio por medio de certificación notarial de copias de primer testimonio presentado al Registro, ya que ese

procedimiento no está establecido en la legislación (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).

2. Retiro sin inscribir

- a. Los documentos presentados al Registro Público de la Propiedad podrán retirarse sin inscribir. La solicitud de retiro sin inscribir deberá efectuarse en escritura pública, por el titular del derecho que se adquiere mediante el documento que se solicita retirar, y estará exenta de todo tributo. Esta exención no opera para el documento que se retira sin inscribir, por lo que, antes de su retiro, deberá pagar los tributos respectivos (art. 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
- b. El testimonio de la escritura mediante la cual se solicita el retiro sin inscribir, deberá adjuntarse al documento y presentarse al Despacho en la Sección del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, donde se reciben los documentos a partir de la segunda y las ulteriores presentaciones. Se deberá adjuntar la respectiva boleta de seguridad y cumplir los mecanismos de seguridad de cualquier testimonio de escritura (art. 73 del Código Notarial, arts. 29 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. Ver requisitos de testimonios de escritura).
- c. El registrador estudiará si el retiro sin inscribir del documento afecta a terceros, los cuales serían perjudicados si este se realiza. Si se determinara tal situación, no se autorizará el retiro sin inscribir (Principio de la fe pública registral, art. 66 del Reglamento del Registro Público).
- d. Si procede el retiro sin inscribir del documento, se cancelará la anotación correspondiente, y se dejará insubsistente el asiento del Diario, no así el acto o contrato contenido en el documento (art. 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 42 del Reglamento del Registro Público).
- e. Si el documento original se extravía después de presentado al Registro, puede tramitarse el retiro sin inscribir mediante fotocopias certificadas por un notario público o por el Departamento de Microfilm de la Coordinación de Servicios Complementarios; o bien, podrá retirarse aportando un segundo testimonio expedido por el Archivo Notarial o por el notario cartulante (art. 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-033-91 del 8 de octubre de 1991).

-XXXVI-
CALIFICACIONES Y OCURSOS

Requisitos específicos

1. Después de calificado el documento por el registrador, el interesado, en caso de existir controversia respecto de algún defecto señalado, podrá solicitar –fundamentando jurídicamente su tesis– la calificación del documento ante el jefe de registradores, quien tiene la potestad de revocar el defecto y ordenar bajo su responsabilidad la inscripción del documento, o confirmar el defecto mediante una resolución razonada. En caso de confirmarlo lo elevará, para la respectiva calificación, a la Dirección o Subdirección del Registro Público de la Propiedad. Una vez calificado el defecto objetado, el pronunciamiento de la Dirección o Subdirección será de acatamiento obligatorio para el registrador y no será vinculante para otros casos semejantes, excepto que se emita un criterio de calificación registral, el cual será de obligado acatamiento para todos los registradores (arts. 38, 39, 40 y 44 del Reglamento del Registro Público, y art. 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
2. El interesado puede promover el recurso respectivo en cualquier momento, si no está conforme con la calificación que del documento haya efectuado el registrador general. Deberá exponer por escrito los motivos y razones legales en que se fundamenta para solicitar que se revoque el defecto y se proceda a la inscripción del documento en cuestión. El recurso procede también cuando el registrador suspende la inscripción del documento por motivos de pago de los tributos respectivos y cuando exista denegatoria formal de la inscripción (art. 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
3. El recurso puede ser promovido por las personas que son parte en el documento o en las inscripciones, por el notario que autoriza el documento y por cualquier persona que tenga interés acorde con los asientos registrales. La persona que interponga el recurso deberá señalar lugar para recibir notificaciones; si no lo hace, las resoluciones se le tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas (arts. 19 y 20 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
4. Todo interesado deberá ser citado por un término de quince días para que defienda sus derechos. Dicha audiencia se le notificará por correo certificado en su domicilio, si se conoce; en caso contrario, se hará mediante un edicto que se publicará por tres veces consecutivas en el Boletín Judicial. El término relacionado se contabilizará a partir del día siguiente de la fecha de notificación, la cual se verificará contra el respectivo acuse de recibo. En cuanto a la notificación mediante la publicación de un edicto, el referido término se contará a partir del día siguiente de la tercera y última publicación del aviso (art. 21 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 241.4 de la Ley General de la Administración Pública).

5. Transcurrido el plazo de audiencia, el registrador general, en el término de un mes contado a partir del vencimiento de la referida audiencia, dictará la resolución respectiva, ya sea revocando la calificación recurrida y, consecuentemente, ordenando la inscripción, o denegándola y ordenando cancelar lo que proceda. Esta resolución debe notificarse debidamente a las partes y demás interesados que se hayan apersonado. Cabe destacar que, de no dictarse la resolución dentro del término mencionado, se tendrá por revocada la orden de suspensión y se procederá a la inscripción respectiva (art. 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
6. Contra la resolución dictada por el registrador general cabrán los recursos de revocatoria y apelación; el primero de ellos ante el registrador general y el segundo ante el Tribunal Registral Administrativo. Ambos recursos deberán presentarse ante el registrador general (la revocatoria dentro de los tres días y la apelación dentro de los cinco días hábiles, ambos siguientes a la notificación de la resolución), quien, habiendo constatado que se recurrió en tiempo, previa verificación contra el acuse de recibo correspondiente, conocerá del recurso de revocatoria. Ante la eventual confirmación de la resolución recurrida, admitirá el recurso de apelación. Previo emplazamiento de las partes interesadas que respondieron la audiencia, para que comparezcan ante el citado Tribunal dentro de un plazo que se fijará entre tres y cinco días, remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo. Si los mencionados recursos se presentan fuera de los términos señalados, se resolverá y notificará al recurrente sobre la inadmisibilidad (arts. 23 y 28 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 567 del Código Procesal Civil, arts. 25 y 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y arts. 2 y 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo).
7. En lo referente al procedimiento en el Tribunal Registral Administrativo, consultar la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, n.º 8039, y el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo n.º 30363-J.
8. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa (art. 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual).
9. Resuelto en firme el recurso, el Tribunal Registral Administrativo devolverá el expediente al Registro. Si la resolución es favorable al interesado, se procederá a la inscripción, haciendo constar que se procede por disposición del Tribunal. Si se deniega formalmente la inscripción, el documento se devolverá a la Sección de Archivo en la Coordinación de Recepción y Entrega, previa cancelación del asiento de presentación, salvo si los defectos calificados son subsanables; en este último caso, se conferirá un mes para que el interesado los corrija y, si no lo hace, se procederá a la cancelación del asiento del Diario (art. 26 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
10. La diligencia ocurisal está exenta (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

-XXXVII-
GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Requisitos específicos

1. La gestión administrativa constituye un proceso normado por los numerales 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, cuya competencia se circunscribe única y exclusivamente a los casos que se detallan a continuación (ver Votos del Tribunal Registral Administrativo números 127-2004, 128-2004 y 111-2005, de las 15:00 horas y 15:15 horas, ambas del 18 de noviembre de 2004, y de las 12:00 horas del 23 de mayo de 2005, respectivamente, entre otros):
 - a. Cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro, generada por un error cometido en sede registral, o por estar esta viciada de nulidad como producto de una actuación registral.
 - b. Cuando exista interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda realizar por los procedimientos existentes.
2. La gestión administrativa podrá iniciarse a instancia de parte o de oficio. En el primer caso, el escrito deberá presentarse ante la Dirección y contener la petición clara, debidamente razonada y fundamentada legalmente; además, debe indicar lugar dentro de la ciudad de San José para recibir futuras notificaciones de la Dirección del Registro, o bien, otro medio por el cual pueda notificársele (facsimilar, por ejemplo). Amén de lo indicado, deberá aportar un juego de copias de la solicitud para cada uno de los interesados, y la dirección exacta en que pueden notificarse. Si por alguna circunstancia falta algún requisito, se prevendrá al gestionante para que, en un plazo no mayor de quince días, proceda a subsanar lo omitido; lo anterior bajo apercibimiento de que, de no cumplir en el término señalado lo requerido, se rechazará la gestión y se archivará el expediente (arts. 87, 93, 96 y 98 del Reglamento del Registro Público).
3. Están legitimados para promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y todo aquel que compruebe tener interés en el asunto, de conformidad con los asientos registrales (art. 95 del Reglamento del Registro Público).
4. Cuando así se determine, se consignará una nota de advertencia administrativa, únicamente para efectos de publicidad (art. 97 del Reglamento del Registro Público).
5. Se conferirá audiencia por un término que no exceda de quince días, contados a partir del día siguiente de la notificación, a todos los interesados según los asientos registrales, para que se presenten en defensa de sus derechos. En caso de que la gestión se haya iniciado de oficio y no conste de la publicidad registral (información contenida en tomos, sistema de procesamiento electrónico de datos, digitalización, y microfilmación) el domicilio de las partes interesadas, la mencionada audiencia se notificará mediante un edicto que se publicará por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta; el indicado término se contará a partir del día siguiente de la tercera y última publicación del aviso (art. 21 de la

Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 98 del Reglamento del Registro Público y art. 241.4 de la Ley General de la Administración Pública).

6. Vencido el término de las audiencias y dentro del mes siguiente, la Dirección o Subdirección resolverá el asunto en cuestión mediante una resolución debidamente razonada. Dicha resolución deberá notificarse al gestionante y partes interesadas que se apersonaron. Para los restantes interesados, la resolución se tendrá por firme veinticuatro horas después de dictada (art. 99 del Reglamento del Registro Público).
7. Contra la resolución dictada por la Dirección o Subdirección cabrá el recurso de apelación; ante el Tribunal Registral Administrativo –órgano superior jerárquico propio–. Deberá presentarse ante la Dirección dentro de los cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución. Admitido el recurso de apelación se emplazará a las partes interesadas que respondieron a la audiencia, para que comparezcan ante el citado Tribunal dentro de un plazo que se fijará entre tres y cinco días, remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo. Si el mencionado recurso se presenta fuera del término señalado, se resolverá y notificará al recurrente sobre la inadmisibilidad del recurso (art. 100 del Reglamento del Registro Público, art. 28 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 567 del Código Procesal Civil, arts. 25 y 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y arts. 2 y 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo).
8. En lo referente al procedimiento en el Tribunal Registral Administrativo, consultar la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, n.º 8039, y el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo n.º 30363-J.
9. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa (art. 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual).
10. Resuelto lo que corresponda por el Tribunal Registral Administrativo y devuelto el expediente al Registro, se procederá a ejecutar lo dispuesto en la resolución final (art. 101 del Reglamento del Registro Público).
11. La gestión administrativa pagará dos mil colones de derechos de Registro, excepto que esté motivada en un error registral (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

-XXXVIII- TRIBUTOS

A. Impuesto de traspasos de bienes inmuebles

Requisitos específicos

1. La tarifa del impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles será de 1,5% (art. 8 de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, así reformado por la Ley 7764, con vigencia a partir del 22 de noviembre de 1998).
2. El impuesto de traspaso deberá pagarse dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del documento respectivo (art. 11 de la Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, reformado por la Ley 7764).

B. Derechos y timbres

Requisitos específicos

1. Derechos de Registro: se pagarán según lo dispuesto en la Ley de Aranceles del Registro Público, n.º 4564, del 29 de abril de 1970, reformada por la Ley n.º 7764, vigente a partir del 22 de noviembre de 1998.
2. Timbre municipal: según lo dispuesto en el Código Municipal, Ley n.º 7794, publicada el 16 de abril de 1998, artículo 84, se pagarán dos colones por cada mil colones o fracción menor.
3. Timbre agrario: el artículo 14 de la Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, n.º 5792, del 1 de setiembre de 1975, reformada por Ley del Instituto de Desarrollo Agrario de 29 de marzo de 1982, establece que deberá pagarse un colón por cada mil colones o fracción menor. Cabe advertir que las inscripciones provenientes de informaciones posesorias, así como las de rectificación de medida en aumento, pagarán cincuenta colones, en el entendido de que la estimación sea veinticinco mil colones o menos; si se excediera de dicho monto, pagará sobre el exceso a razón de un colón por cada mil colones o fracción menor.
4. Timbre fiscal: se pagará según se detalla en el artículo 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley n.º 6955:

Timbre fiscal		
De	Hasta	Monto
-	25.000,00	12,50
25.001,00	75.000,00	25,00
75.001,00	100.000,00	31,25
100.001,00	250.000,00	62,50
200.001,00	500.000,00	125,00
500.001,00	1.000.000,00	156,25
1.000.001,00	1.500.000,00	312,50
Más de 1.500.000,00		625,00
<i>Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán €125,00</i>		

5. Timbre de Archivos Nacionales: de acuerdo con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, n.º 7202, del 27 de noviembre de 1990, se pagará de la siguiente forma:

Timbre de Archivos Nacionales		
De	Hasta	Monto
-	100.000,00	10,00
Más de 100.000,00		20,00
<i>Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán €20,00</i>		

6. Timbre del Colegio de Abogados: el Decreto Ejecutivo n.º 32493-J, publicado el 5 de agosto de 2005, artículo 106, dispone que el referido timbre deberá pagarse según se especifica seguidamente:

Colegio de Abogados		
De	Hasta	Monto
-	250.000,00	Exento *
250.001,00	1.000.000,00	500,00
1.000.001,00	5.000.000,00	1.000,00
5.000.001,00	10.000.000,00	2.000,00
Más de 10.000.000,00		3.000,00
Cuantía inestimable, por cada uno de los contratos contenidos en el documento		250,00
<i>* y casos exceptuados por ley</i>		

El pago según la tabla anterior es aplicable para los documentos otorgados entre el 05 de agosto del 2005 y el 09 de abril del 2008, por cuanto los documentos otorgados a partir del 10 de abril del 2008 se rigen por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J, publicado en La Gaceta N° 70 del 10 de abril de 2008, mismo que reforma el artículo 106 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo N° 32493-J.

Por lo tanto, los instrumentos públicos otorgados a partir del 10 de abril del 2008 pagarán el timbre del Colegio de Abogados de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

CUANTÍA	COBRO
Hasta ¢250.000,00	Exentos
Mayor de ¢250.000,00 y no pase de ¢1.000.000,00	¢1.000,00
Mayor de ¢1.000.000,00 y no pase de ¢5.000.000,00	¢2.000,00
Mayor de ¢5.000.000,00 y no pase de ¢10.000.000,00	¢3.000,00
Mayor de ¢10.000.000,00 y no pase de ¢50.000.000,00	¢5.000,00
Mayor de ¢50.000.000,00	¢10.000,00

Los instrumentos adicionales que no aumenten la cuantía estarán exentos.

Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasaré sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubrirán cada uno ¢250,00 de timbre.

**-XXXIX-
CUADRO DE DEFECTOS COMUNES**

DEFECTO	FUNDAMENTO	ALTERNATIVA DE CORRECCIÓN
Faltó indicar número de plano catastrado.	Art. 30 de la Ley 6545	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Faltó indicar que el plano cuenta con el visado municipal.	Art. 33 de la Ley 4240	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Pagar impuesto sobre los trasposos	Art. 1 de la Ley 6999	Circulares DRP-25-1999 y DG RN-11-2005
Reintegrar derechos y timbres	Art. 3 de la Ley 4564	Circulares DRP-25-1999, DRP-01-2002 y DGRN-11-2005
Debe indicar responsabilidad individual para cada finca.	Arts. 413 y 409 del Código Civil	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Descripción completa del inmueble	Art. 88 del Código Notarial	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Diferente medida de la finca	Art. 66 del Reglamento del Registro Público	Criterio de calificación DRP-01-2002, y arts. 75 y 118 del Código Notarial
Finca soporta inmovilización.	Arts. 88, siguientes y concordantes, del Decreto Ejecutivo 26771-J	Subsanar la inexactitud que generó la inmovilización, ya sea por acuerdo de partes o por resolución proveniente de la Sede Jurisdiccional. Verificar lo dispuesto en la Circular DRP-15-2003
Faltó indicar estado civil.	Art. 83 del Código Notarial	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
Solicitud de retiro sin inscribir debe ser mediante escritura pública.	Art. 15 de la Ley 3883 reformada	Otorgar escritura respectiva acorde, con artículos 81 y siguientes del Código Notarial
Hipoteca no puede ser del grado indicado.	Art. 455 del Código Civil	Circular DRP-32-1997 y arts. 75 y 118 del Código Notarial
Antes documento	Art. 8 de la Ley 3883	Art. 8 de la Ley 3883
Pagar derechos y timbres conforme a la proporcionalidad del derecho	Art. 2, inc. b, de la Ley 4564	Circulares DRP-8-2004, DRP-25-1999, DRP-01-2002 y DGRN-11-2005

DEFECTO	FUNDAMENTO	ALTERNATIVA DE CORRECCIÓN
Número de cédula indicado no corresponde.	Art. 95, inc. b, de la Ley del TSE	Arts. 75 y 118 del Código Notarial
No proceden fotocopias para su inscripción.	Arts. 73, 76 y 116 del Código Notarial	Expedir segundo testimonio y poner al Despacho en la oficina del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, conjuntamente con el documento que originó el defecto.
Diligencias de utilidad y necesidad	Arts. 147 y 216 del Código de Familia	Arts. 75 y 118 del Código Notarial

-XL-
MATERIAL DE CONSULTA

1.	Constitución Política de la República de Costa Rica, 1949
	Leyes
2.	Código Civil
3.	Código de Familia
4.	Código de Comercio
5.	Código de Trabajo
6.	Código Procesal Civil
7.	Código Municipal
8.	Código de Educación
9.	Código Fiscal de Costa Rica
10.	Código Procesal Penal
11.	Código de Normas y Procedimientos Tributarios
12.	Código Notarial, Ley 7764, vigente a partir del 22 de noviembre de 1998
13.	Ley de Aranceles del Registro Nacional, N.º 4564, del 29 de abril de 1970, reformada por la Ley n.º 7764
14.	Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, n.º 3883, del 30 de mayo de 1967, y sus reformas
15.	Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, n.º 6575, del 27 de abril de 1981, y sus reformas
16.	Ley del Catastro Nacional, n.º 6545, del 25 de marzo de 1981, y sus reformas
17.	Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos, n.º 8131, del 18 de setiembre del 2001, y su reforma
18.	Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, n.º 6815, del 27 de setiembre de 1982
19.	Ley de Informaciones Posesorias, n.º 139, del 14 de julio de 1941, y sus reformas
20.	Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, n.º 3859, del 7 de abril de 1967, y sus reformas
21.	Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones, n.º 7293, vigente a partir del 3 de abril de 1992
22.	Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, n.º 2755, del 9 de junio de 1961, y su reforma
23.	Ley de Tierras y Colonización, n.º 2825, del 14 de octubre de 1961, y sus reformas
24.	Ley del Instituto de Desarrollo Agrario, n.º 6735, del 29 de marzo de 1982, y sus reformas
25.	Ley de Asociaciones, n.º 218, del 8 de agosto de 1939, y sus reformas
26.	Ley de Fundaciones, n.º 5338, del 9 de agosto de 1973
27.	Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento

	Cooperativo, n.º 4179, del 22 de agosto de 1968, y sus reformas
28.	Ley de Planificación Urbana, n.º 4240, del 15 de noviembre de 1968, y sus reformas
29.	Ley General de la Administración Pública, n.º 6227, vigente a partir del 30 de agosto de 1978
30.	Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, n.º 8039, vigente a partir del 27 de octubre de 2000
31.	Ley de Creación de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, n.º 1788, del 24 de agosto de 1954, y sus reformas
32.	Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, n.º 4760, del 4 de mayo de 1971, y sus reformas
33.	Ley de Expropiaciones, n.º 7495, del 3 de mayo de 1995, y su reforma
34.	Ley de Creación del Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos, n.º 5792, del 1 de setiembre de 1975, y sus reformas
35.	Ley del Sistema Nacional de Archivos, n.º 7202, vigente a partir del 27 de noviembre de 1990
36.	Ley de Impuesto sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, n.º 6999, del 3 de setiembre de 1985, y sus reformas
37.	Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, n.º 7052, del 13 de noviembre de 1986, y sus reformas
38.	Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, n.º 6043, vigente a partir del 16 de marzo de 1977, y sus reformas
39.	Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas, n.º 7744, vigente a partir del 20 de mayo de 1998
40.	Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, n.º 6758, vigente a partir del 25 de junio de 1982
41.	Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, n.º 7933, del 25 de noviembre de 1999
42.	Ley contra la Violencia Doméstica, n.º 7586
43.	Ley de Contratación Administrativa, vigente a partir del 1 de mayo de 1996
44.	Ley de Jurisdicción Agraria
45.	Ley de Timbre Municipal
46.	Ley n.º 5790, vigente a partir del 17 de diciembre de 1975
47.	Ley n.º 6062, del 18 de julio de 1977
48.	Ley n.º 8624 de Cobro Judicial, vigente a partir del 20 de mayo del 2008
	Reglamentos y decretos
49.	Reglamentos del Registro Público. Decreto Ejecutivo n.º 26771-J, vigente a partir del 18 de marzo de 1998
50.	Reglamento a la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad. Decreto Ejecutivo 25409-G del 30 de mayo de 1996
51.	Reglamento General de Contratación Administrativa. Decreto Ejecutivo 25038-H,

	vigente a partir del 1 de mayo de 1996
52.	Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Decreto Ejecutivo 13607-J del 24 de abril de 1982
53.	Reglamento del Inciso C del Artículo Tercero de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República. Decreto Ejecutivo n.º 14935-J del 20 de octubre de 1983, reformado por el Decreto Ejecutivo n.º 15371-J del 10 de abril de 1984
54.	Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo. Decreto Ejecutivo n.º 30363-J, vigente a partir del 15 de mayo de 2002
55.	Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo n.º 32493-J, vigente a partir del 5 de agosto de 2005
56.	Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo N° 34442-J, vigente a partir del 10 de abril de 2008
57.	Reglamento para el Registro y Control de Bienes de la Administración Central. Decreto Ejecutivo n.º 30720-H, reformado por los Decretos Ejecutivos n.º 31194-H y n.º 32815-H
58.	Reglamento de Documentos Complejos Presentados en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Decreto Ejecutivo n.º 28585-J del 16 de febrero de 2000
59.	Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Decreto Ejecutivo n.º 7841-P, vigente a partir del 4 de enero de 1978, y sus reformas
60.	Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo n.º 32303-MIVAH-MEIC-TUR, vigente a partir del 19 de abril de 2005
61.	Reglamento para la Titulación de Tierras en Reservas Nacionales, vigente a partir del 10 de setiembre de 2002
62.	Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, vigente a partir del 15 de marzo de 2006
63.	Decreto Ejecutivo n.º 27030-TUR-MINAE-S-MOPT, reformado por el Decreto Ejecutivo n.º 32617
64.	Decreto Ejecutivo n.º 24400-MP-J-TUR, vigente a partir del 10 de julio de 1995
65.	Reglamento de Procedimientos Administrativos, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 76 del 20 de abril de 2007
	Otros
66.	Jurisprudencia registral
67.	Circulares y criterios de la Dirección del Registro Público y de la Dirección General del Registro Nacional
68.	Directrices de la Dirección General de Notariado
69.	Pronunciamiento de la Procuraduría General de la República C-128-92, del 17 de agosto de 1992
70.	Resolución de la Contraloría General de la República n.º R-SC-02-2006, de las 14 horas del 15 de febrero de 2006