



REGISTRO INMOBILIARIO



PRESENTACIÓN, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO JUDICIAL

ALEJANDRO MADRIGAL QUESADA



INTRODUCCIÓN

ARTÍCULO 267 C.C.

“ARTÍCULO 267.- Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.”

ARTÍCULO 450 C.C.

“ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”



Introducción

Ley 3883.

“ARTICULO 5º.- Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido...”

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.



Requisitos para la presentación

- Escritos en español, a máquina de escribir o impresora, con tinta azul o negra, (art. 51 inc c. Decreto Ejecutivo 26771).
- Nombre completo de las partes y calidades cuando no consten en la información registral y se requiera para la inscripción. **Ejemplo la adjudicación de bienes en divorcio a favor de ex cónyuge no titular.**
- Indicar citas de inscripción de los bienes. Esto es número de matrícula. **SJ-123499-000.**
- La descripción según art. 88 C.N. no es necesaria, tampoco el plano catastrado según art. 30 Ley de Catastro. **(casos donde la información se pueda extraer)**
- Será necesaria cuando se ordena inscribir un nuevo inmueble **(información posesoria)**. Ver art 460 C.C. y 30 Ley Catastro Nacional.



Requisitos para la presentación

- Aportar boleta de seguridad, arts 29, 30,31 ley 3883. (motivo de denegatoria).
- Firma: podrá ser código de barras, impresión de rúbrica o firma ológrafa. **Futuro Ventanilla digital?**





Documentos que informen sobre autos y sentencias judiciales

- Registro inscribirá autos y sentencias como por ejemplo:
- Informaciones posesorias.
- Rectificaciones de medida.
- Comisos.
- Órdenes provenientes de procesos civiles, penales, familia, agrario, contencioso y laborales.



Mandamientos judiciales

- Los juzgados comisionan a los registradores de la República a anotar al margen de determinada inscripción.
- Art. 468 inc 1 al 4.
- Se anotan directamente en línea (tomos 800) o de forma escrita.



Mandamientos judiciales



- Si se ordena la anotación de embargos sobre asientos registrales inembargables, como por ejemplo con habitación familiar.
- Demandas ordinarias civiles y denuncias penales en las cuales se solicita anotación demanda o inmovilización sin atender titular registral actual.
- **Registro anota y le comunica al juez de tal hecho.**
- En créditos personales se procede a anotar demanda en caso que no coincida con el titular y **se le comunica al juez.**
- INDER limitaciones, se anota y **se le comunica al juez.**



Mandamientos judiciales

- Con base en **art. 92 C.P.C.** Poder judicial podrá adoptar medidas cautelares con el fin de otorgar tutela judicial.
- En este caso las **innovadoras** deben presentarse de forma física, con el fin de que el Registro pueda atender a dicha anotación.



Mandamientos judiciales Vigencia - Caducidad

- Se aplica la prescripción extintiva: 10 años a partir de la fecha de presentación al Diario.
- Fianza por excarcelación o expropiación 10 años.
- Al amparo de ley de Violencia doméstica, caducan a los 3 meses.



Mandamiento judicial

- Se puede interrumpir anotaciones provisionales. Art. 468 C.C. **Ej. Embargo**
- Esto es aquellas que se quieren interrumpir, para lo cual se toma el plazo de la resolución y de ahí 10 años más.
- Esto es en el tanto la anotación no haya cancelado por caducidad.



Mandamientos judiciales

Aplicación 455 C.C.

- Derechos reales vs derechos personales.
- Embargo practicado vs compraventa.
- 3 meses entre otorgamiento y presentación.



Mandamientos

- Las anotaciones de mandamientos pueden quedar como defectuosas en el tanto tengan anotaciones vigentes anteriores a excepción de tratarse de otro mandamiento. Ej CV-embargo.
- También podrían cancelarse a futuro cuando por ejemplo el documento anterior provoque la cancelación o cierre de la finca en cuyo caso quedaría como ininscribible.



Mandamientos

- Su cancelación basta con indicar tomo y asiento, así como la finca que se libera, sin necesidad de indicar consecutivo, secuencia y subsecuencia.
- Se puede cancelar una inscripción o asiento registral por medio de mandamiento, sin necesidad de sentencia, cuando la orden contenga toda la información necesaria.



Mandamientos judiciales

Cancelación

- Aplicación prescripción 468 y 471 C.C.
- Art. 455 C.C.
- Art. 10 ley 3883, protocolizaciones remate.
- Falta de mínimo de Derechos Registro (materia civil).
- Ausencia de Partido o matrícula de lo que se pretende anotar.
- Procesos concursales sin indicación de matrículas.
- Documento sin boleta seguridad (29 Ley 3883).
- Documento sin firma.
- Defectuosos anteriores con presentación de uno nuevo se procede a cancelación de defectuosos e inscripción del correcto.



Requisitos de documentos judiciales referentes a divorcios, separaciones judiciales, liquidación anticipada de bienes gananciales y reconocimiento de unión de hecho.

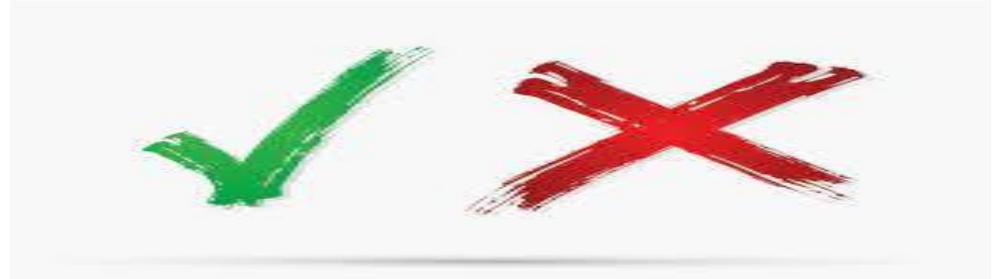
- Si se indica causa distinta a la adjudicación propia de proceso se aplica la indicada.
- Exención entre partes.
- Si documento se indica traspaso a un tercero incluyendo donación, se inscribe sin que sea necesario la escritura pública.
- Se pagan las especies fiscales
- Si se establece un hecho futuro o condicionante o bien una formalidad y no sea verificable tal cumplimiento por parte de Registro, se cancela presentación.



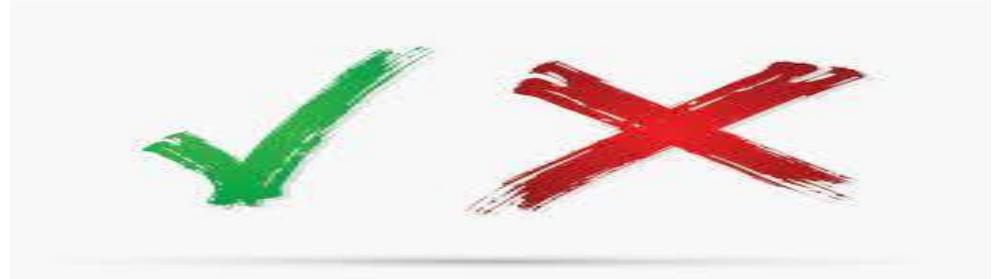
Formas de subsanar documentos judiciales

- Principio de rogación
- Principio de especialidad
- Calificación registral (atiende al título y base de datos.)
- Posibilidad de juzgados de corregir o adicionar resoluciones.





- Casos de calificación
- Juez ordena restablecer propiedad.
- Pero qué pasa cuando no indican nada acerca de propiedades que contienen Declaratorias de interés público, mandamientos de expropiación, etc.
- La calificación de documentos no es irrestricta pero puede arrojar problemas por falta de información relevante.
- Se da de manera común en resoluciones ordinarias o de divorcio.



- Falta de estado civil de las partes.
- Falta de indicación de citas de inscripción.
- Falta de indicación concreta de linderos (informaciones posesorias)
- Ausencia de elementos a inscribir, ejemplo sentencias de divorcio que no indican nada concreto.

- Por medio de resoluciones que atiendan a la corrección.



EXPEDIENTE: [REDACTED]
PROCESO: DIVORCIO MUTUO CONSENTIMIENTO
PROMUEVE: [REDACTED]

JUZGADO DE FAMILIA DE CARTAGO.- A las ocho horas y treinta y dos minutos del ocho de noviembre del año dos [REDACTED].

En relación a la ejecutoria que se adjunta se le hace ver al Registro Nacional Sección Inmuebles que la misma se ordena inscribir únicamente para efectos de cambio de estado del señor [REDACTED] - NOTIFIQUESE -

Subsanación de documentos judiciales

- Los mandamientos por lo general los expiden de nuevo.

Que dentro del Proceso de Ejecución tramitado ante este Juzgado por [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] Cédula de identidad [REDACTED], expediente [REDACTED] mediante resolución de las trece horas y catorce minutos del trece de mayo del año dos mil once, se ordenó remitirle el presente mandamiento en efecto de que proceda **AMPLIAR LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA** sobre el inmueble inscrito en el Partido de **SAN JOSÉ**, matrícula [REDACTED] **CITAS:** [REDACTED] [REDACTED] la cual vence el **01/06/2021**. Lo anterior hasta por la suma de **¢18.383.274.10**

PROCÉDASE SIEMPRE Y CUANDO LOS DATOS DE LA PARTE DEMANDADA COINCIDAN

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Servicios
DOCUMENTO INMUEBLES

Y PARA SU DILIGENCIAMIENTO, lo expido en la ciudad de Golcochea, a las dieciocho horas y [REDACTED] minutos del veinte de mayo de dos mil veintiuno

Libro de Defectos	
Registrador:	[REDACTED]
Presentación: [REDACTED]	
NO.	DESCRIPCIÓN
1	INDICAR NUMERO DE NUPCIAS DE XINIA VARELA (ART. 83 CODIGO NOTARIAL)
2	SI EL INMUEBLE QUE SE ADJUDICA ES EL QUE NACIO PRODUCTO DE LA SEGREGACION. NO SE PODRIA DEJAR SIN EFECTO LA SEGREGACION COMO LO SOLICITAN EN EL POR TANTO, FAVOR ACLARAR ***** ÚLTIMA LINEA *****

PARTE DEMANDADA: [REDACTED]

JUZGADO AGRARIO DE [REDACTED]

[REDACTED] - A las dieciséis horas y diecisiete minutos del tres de junio de dos mil veintiuno.-

En vista de la hoja de defectos expedida por el Registro Nacional, el cual fue presentado por la parte actora, y debidamente incorporada al legajo electrónico del expediente en fecha 25/05/2021 02:12:18 se hacen las respectivas aclaraciones; en primera instancia la [REDACTED] mantiene como estado civil soltera. En lo que respecta al segundo punto, en este caso lo que procede es a materializar la respectiva segregación efectuada a través de la escritura señalada en la sentencia, es decir inscribir a nombre de la parte actora [REDACTED] Arguedas el terreno matrícula folio real del Partido [REDACTED].
Tómese nota de lo indicado, procediéndose como corresponda. Notifíquese. Licda.



Subsanación

- Por medio de certificación notarial art. 110 C.N.
- Para corregir errores materiales u omisiones en una pieza original y en protocolizaciones.
- A ejecutorias o mandamientos defectuosos u omisos puede adjuntarse una protocolización con las correcciones que ameriten.



Ejemplo de contenido

previsibles de entrada a clases. Se aplicarán aumentos automáticos. QUINTO: Que ambos renuncian a solicitarse pensión alimentaria. SEXTO: Que dentro del matrimonio se adquirieron los siguientes bienes: finca del Partido de Cartago matrícula [REDACTED] y acuerdan que el señor [REDACTED] dona su derecho [REDACTED] [REDACTED]

EXP: 13-000109-0338-FA
Edificio Tribunales de Justicia Cartago, Segundo Piso, Casán Central, de la Basílica de los Angeles 300 metros al oeste. Teléfono: 2550-0390.
Fax: 2532-6744. Correo electrónico: jfamilia-car@poder-judicial.go.cr

VT 002 [REDACTED]

[REDACTED], el derecho 002 se mantiene en propiedad de la señora [REDACTED]

REPUBLICA DE COSTA RICA
JUZGADO DE FAMILIA
CARTAGO



Pago timbres

- Página 98 Guía de Calificación Registral.