

Circular DRI-004-2018

DE: Lic. Marlon Aguilar Chaves
Director a. i.

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica, Registradores de Formularios Electrónicos.

ASUNTO: APLICACIÓN REGISTRAL DE LOS ALCANCES DE LOS ARTÍCULOS 5, 9 Y 12 DEL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA TRAMITACIÓN DE FORMULARIOS ELECTRÓNICOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS.

FECHA: 06 de febrero de 2018

FIRMA:



CONSIDERANDO:

ÚNICO: A raíz de los resultados del desarrollo del plan piloto para la implementación de la presentación de formularios electrónicos al Registro Nacional, se ha dado la necesidad de establecer una serie de precisiones técnico-legales respecto de los alcances de la normativa contenida dentro del Reglamento Operativo para la tramitación de formularios electrónicos y documentos adjuntos, para efectos del proceso de calificación de estas presentaciones. Lo anterior, en procura de lograr una mayor eficiencia y transparencia de la información registral generada a partir de las inscripciones realizadas por medio de este tipo de actuación notarial, sin descuidar la seguridad registral como objetivo primordial del accionar de este Registro.

Por lo dicho y de conformidad con los alcances de los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se emiten las siguientes disposiciones de carácter administrativo, para una adecuada aplicación de la normativa contenida dentro de los artículos 5, 9 y 12 del Reglamento Operativo referido supra:

I.- La calificación, inscripción o cancelación del asiento generado a partir de un formulario electrónico, se basará fundamentalmente en la información introducida en dicho formulario por el notario o funcionario responsable de su presentación.

II.- La información contenida en el documento adjunto que debe presentarse con el formulario electrónico, servirá únicamente para corroborar la identidad de los datos relativos al **engrose, adquirente o beneficiario y la matrícula** (bien inmueble) al que se refieren los datos introducidos en el formulario electrónico.

A la hora de la calificación, de encontrarse discrepancias respecto de los datos relativos a estos tres elementos, entre el formulario electrónico y el documento adjunto, los registradores encargados de su trámite procederán de la siguiente manera:

1.- Si existe discrepancia respecto del **engrose**, se consignará este hecho como defecto, conjuntamente con todos aquellos que resulten de la calificación unitaria de la presentación.

2.- De existir discrepancia respecto del **objeto** (bien inmueble), se procederá a llevar a cabo la anotación respectiva en el otro inmueble (aquel distinto del anotado por el notario a la hora de completar el formulario electrónico), devolviéndose el documento con este único defecto, a la espera de que el notario responsable aclare cuál es el correcto, para luego proceder con la calificación de la presentación del formulario electrónico. La anotación solo será procedente en caso de existir legitimación para disponer del bien, caso contrario únicamente se señalará el error cometido.

3.- Si existe discrepancia en cuanto al **adquirente o beneficiario**, al igual que en el caso anterior se consignará como defecto único, pero para su subsanación deberá el notario presentarse ante la Dirección de este Registro con la escritura matriz, de tal forma que sea confrontada la información respecto a este dato por parte del Director del Registro Inmobiliario, o por el funcionario que este designe para tal fin.

Para los casos 2 y 3 anteriores, bajo ninguna situación podrá considerarse la imposición de defecto único como una violación al principio de calificación unitaria, ya que no es sino hasta que se tenga certeza en el objeto y beneficiario o adquirente que se puede llevar a cabo una adecuada calificación.

La discrepancia que pudiera darse respecto de cualquier otro dato distinto a los enumerados en los tres puntos anteriores, entre la información introducida en el formulario electrónico y el documento adjunto, no serán objeto del marco de calificación ni de señalamiento de defecto, siendo responsabilidad absoluta del notario o funcionario autorizado su total concordancia.

III.- El carácter de dación de fe en cuanto a la fidelidad de los datos del formulario electrónico respecto de la matriz y del documento adjunto, la impone el notario o funcionario autorizado con la consignación de su firma digital.

El contenido de la publicidad de un asiento registral basado en un formulario electrónico inscrito, será fiel reflejo de la información consignada por el notario o funcionario autorizado dentro de dicho formulario. Con las salvedades indicadas en esta Circular, no podrá exigirse ningún tipo de responsabilidad para el registrador ni para el Registro Nacional, en cuanto a posibles inexactitudes que en el futuro se detecten respecto al contenido de la matriz o del documento adjunto.

