

➤ **Circular DRP 016 – 97**

**“ Unificación de Criterios registrales”**

**I. Cancelación de Anotaciones de embargo e hipotecas caducas:**

Se les recuerda que en las fincas que tengan anotaciones de decretos, demandas o embargos practicados caducos, e hipotecas comunes y de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años, los registradores al inscribir nuevos títulos sea que se lo soliciten o no en los mismos, deberán proceder a cancelar expresamente esas anotaciones o gravámenes presentados o inscritos, siempre y cuando no conste interrupción de prescripción anotada. (lo anterior en aras de una publicidad cierta)

**II. Renuncia de Gananciales sobre bienes inmuebles otorgados por personas cuyo estado civil es divorciados.**

Se les informa que la inscripción de tales documentos se hará en la Sección de Propiedad, efectuándose para tales efectos, la rectificación del Estado Civil en los bienes. En el caso de que el documento este defectuoso, se dejará anotado como rectificado el estado civil, código VT4.

**III. Autorización previa y refrendo del I.D.A., en operaciones celebradas con el sistema bancario nacional y otras instituciones de crédito estatales, en fincas que soportan las limitaciones al dominio de los artículos 67, 159 y 122 Leyes**

**de Titulación N°2825 de 14 de octubre de 1961 y artículo 15  
de la Ley N° 5064 del 25 de agosto de 1972.**

El capítulo XI de la Ley N° 2825 de Titulación de Tierras y Colonización, hoy Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.), contiene LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS de los artículos 7, 8, 9 y 10, que permitían celebrar operaciones de crédito con el Sistema Bancario Nacional y otras instituciones del Estado, sin la autorización previa del citado Instituto, a que se refieren los artículos 67, 122 y 159 de dicha Ley, y el Decreto Ejecutivo N° 5820-G de 24 de febrero de 1976.

Es de hacer notar, que los transitorios 7, 8, 9 y 10 dependen para su aplicación directamente de los transitorios 5 y 6, los cuales, el 5 por paridad de razón y el 6 por disposición expresa de la Ley, fueron derogados por el artículo 2 de la Ley N° 5257 de 31 de julio de 1973, que es reforma de la Ley de Informaciones Posesorias N° 139 de 11 de julio de 1941. En consecuencia, los registradores deben exigir para la inscripción de dichas operaciones, la autorización previa de la Junta Directiva y el Refrendo del Departamento Legal del referido Instituto.

En igual sentido, el artículo 15 inciso a) de la Ley de Titulación N° 5064 de 25 de agosto de 1972, impone limitaciones a la libre disposición de la propiedad, por un plazo de 5 años a partir de la inscripción de los títulos que otorga el referido Instituto.

Se les informa a los señores registradores, que aunque la expresada Ley 5064 fue derogada, -(Ver Voto N° 786-94 de la Sala Constitucional de las 15 horas 18 minutos del 08 de febrero de 1994)-, las limitaciones que se les impusieron a los inmuebles titulados al amparo de la misma,

continúan vigentes por el plazo que se establece en los asientos registrales, por lo tanto, las operaciones que se celebren con el Sistema Bancario Nacional u otros entes del Estado, deben también como en el caso anterior, contar con la autorización previa de la Junta Directiva de dicho Instituto, y el Refrendo del Departamento Legal del mismo.

**IV. Aplicación del Transitorio III Ley N° 4558 de 22 de abril de 1970 (Denominada Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre).**

Siempre que se solicite mediante testimonio de escritura pública que se haga constar o se inscriba en los tomos o en la Base de Datos, que una o varias fincas fueron inscritas al amparo de lo que establece el transitorio III de la Ley N° 4558 de 22 de abril de 1970, se les ordena a los registradores que envíen la consulta respectiva a esta Dirección, quien será la única autorizada para resolver sobre tal extremo, hecho el estudio del caso. Dicho transitorio fue derogado por la Ley N° 4847 de 23-09-1971.

**V. Servidumbre ecológica y limitaciones.**

Se les informa que este tipo de servidumbres, tiene sustento legal en lo que señalan los artículos 259, 370 y 459 del Código Civil. Son inscribibles en este Registro bajo el Código GF3”, por lo tanto, no se les debe cancelar el asiento de presentación a los documentos que las contengan.

**VI. Disposición de bienes a título oneroso, cuando el propietario los ha adquirido casado una vez, separado de hecho.**

En este tipo de casos, esta Dirección en base a la doctrina y jurisprudencia del artículo 41 del Código de Familia, en concordancia con lo que establece el artículo 27 de la Ley N° 6145 de 18 de noviembre de 1977, mantiene el criterio de que, si no ha mediado liquidación de la sociedad conyugal con respecto a bienes inmuebles, no puede haber disposición patrimonial de los mismos, hasta tanto exista pronunciamiento judicial que los distribuya. Se hace la observación de que, la condición de “separado de hecho” dentro del matrimonio, es un evento que escapa de apreciación registral, tal circunstancia, más bien es competencia del órgano jurisdiccional dentro de la amplitud de su procedimiento.

Algunas resoluciones judiciales que contemplan la distribución de bienes, al tenor de lo que señala el artículo 41 del Código de Familia, son las siguientes: Tribunal Superior Primero Civil, N° 57 de las 8:55 horas del 19 de abril de 1988, Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera N° 565 de las 8:40 horas del 05 de agosto de 1988, y Juzgado Segundo Civil de Heredia, 15:00 horas del 19 de junio de 1990, confirmada por Voto N° 184-1 del Tribunal Superior de Heredia, de las 9:40 horas del 23 de agosto de 1990.