

CIRCULAR DRI-020-2017

DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Dirección de Servicios Registrales, Subdirección Registral, Coordinación General de Registradores, Asesoría Jurídica, Jefes de Registradores, Departamento de Normalización Técnica, Departamento de Propiedad en Condominio, Biblioteca.

ASUNTO: Asignación de número de cédula jurídica para Condominios sin nombre y su respectiva Legalización de Libros.

FECHA: 24 de octubre del 2017

FIRMA:



I.- Que dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se encuentra la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados.

II.- Que es función de la Dirección del Registro Inmobiliario unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas de carácter registral en las Subdirecciones que conforman este Registro, a efecto de que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración.

III.- Que al Departamento de Propiedad en Condominio le corresponde la legalización de los libros indicados en el artículo 32 bis de la Ley Reguladora de la

Propiedad en Condominio, trámite para el cual los Condominios deben contar con un número identificador con el mismo formato de las cédulas jurídicas.

IV.- Que hoy en día existen Condominios que carecen de nombre inscrito. Ello debido a la antigüedad de la fecha de su constitución y a los requerimientos legales que regían la materia en su momento, no contando, algunos de ellos, con planos que permitan verificar la existencia del respectivo nombre.

V.- Que conforme el Criterio Registral DGRN/01/2008 del 16 de setiembre de 2008 en concordancia con el Decreto Ejecutivo Número 34691-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 19 de agosto de 2008, el Registro Nacional, tiene entre sus funciones, la de asignar un número identificador para las entidades que no son personas jurídicas (como condominios, fideicomisos, fondos de inversión, embajadas, ministerios y otros), para que estas puedan realizar sus objetivos y actividades. Corresponde a la Dirección de Servicios Registrales, la asignación de dicho número identificador, incluso en los condominios sin nombre.

VI.- Que conforme al oficio número DUV-121-2017 del 29 de marzo de 2017 emitido por la Dirección de Urbanismo y Vivienda del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, **“no es potestad del INVU la verificación o aprobación del nombre de un condominio”** (el resaltado no pertenece al original).

VII.- Que, en estricto apego a lo establecido en los puntos anteriores, esta Dirección emite la presente Circular en los siguientes términos:

Primero.- El usuario que se encuentre legitimado para solicitar la asignación de un número de identificador para un condominio que no posee nombre, con el fin de obtener la legalización de los libros del condominio, deberá primeramente presentar al Departamento de Propiedad en Condominio, una solicitud por escrito, que contenga el número de finca matriz y el nombre que se pretende dar al condominio. Lo anterior con el fin de que el citado Departamento determine si dicho nombre ha sido o no asignado a otro condominio registrado y se otorgue el respectivo visto bueno. Dicha solicitud deberá ajustarse a los alcances contenidos en el artículo 32 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Segundo.- El visto bueno al que se hace referencia en el punto Primero anterior, será emitido por el Departamento de Propiedad en Condominio en el siguiente formato:

**DEPARTAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
HACE CONSTAR:**

Que una vez revisada la base de datos de este departamento,
y la del Registro de Personas Jurídicas,
no existe a la fecha registro alguno
con el nombre del Condominio _____.-
Dada en Curridabat, a las _____ horas del _____ del 2017.

Lic. _____ Registrador _____

Firma: _____

Tercero.- Una vez que el Departamento de Propiedad en Condominio autorice el uso del nombre, el usuario deberá apersonarse a la Plataforma de Servicios Digitalizados de la Dirección de Servicios Registrales, con el fin de continuar con el trámite correspondiente a efectos de obtener el respectivo número de identificador, para lo cual deberá adjuntar el citado visto bueno emitido por el departamento de Propiedad en Condominio. La Plataforma de Servicios Digitalizados de la Dirección de Servicios Registrales asignará entonces el número de identificador al condominio y se relacionará e indicará el nombre aprobado para ese condominio. Este será un nombre provisional lo cual deberá ratificarse posteriormente como se indicará en esta circular.

Cuarto.- Una vez obtenido el número de identificador para el condominio, el usuario solicitará la legalización de los libros mediante tramite regular. No obstante lo anterior, en estos casos, el funcionario encargado de realizar la respectiva legalización, hará entrega de los libros al interesado, pero deberá consignar en o los libros, una nota o sello que haga saber que no se autorizará la inscripción de ningún movimiento en dicho condominio, finca matriz y número de identificador, hasta que no se haya presentado e inscrito la ratificación del nombre provisionalmente asignado al condominio (que no podrá ser diferente al ya aprobado por el Departamento de Propiedad en Condominio), mediante el trámite correspondiente; que conforme al artículo 27 inciso a, aparte 5 deberá contar con la aprobación unánime de la totalidad de los condóminos.

Quinto.- Cada vez que se lleve a cabo el trámite objeto de esta circular, el funcionario encargado de la legalización de los libros, deberá remitir a la Dirección del Registro Inmobiliario, una nota indicando el número de finca matriz, número de identificador y nombre provisionalmente asignado al condominio, haciendo mención de que se entregaron los libros legalizados con la debida advertencia de realizar un acta en la que conste la ratificación del nombre para el condominio.

Sexto.- La Dirección del Registro Inmobiliario, ordenará con base en la nota descrita en el punto anterior, al Departamento de Normalización Técnica, que introduzca y publicite en la información de la finca matriz, el hecho de que no se autoriza ningún movimiento en la finca matriz con ese nombre y número de identificador, hasta que se realice la ratificación del nombre mediante el trámite correspondiente, de conformidad con esta directriz.

Sétimo.- En el momento en que se presente ante este Registro la ratificación del nombre provisionalmente asignado al condominio, en los términos descritos en el punto Cuarto, y esta no adolezca de defecto alguno, el registrador correspondiente, al momento de la inscripción, procederá a cancelar la anotación introducida por el Departamento de Normalización Técnica a la que se hace referencia en el punto Sexto.