CIRCULAR DRI-09-2021

DE: MSc. Mauricio Soley Pérez

Director Registro Inmobiliario

MAURICIO SOLEY PEREZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por MAURICIO SOLEY PEREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.06.29 11:34:02 -06'00'

PARA: **Subdirección Registral, Coordinación Registral, Jefes de Registradores, Registradores, Asesoría Jurídica y Centro de Documentación.**

ASUNTO: Actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral

FECHA: 29 de junio del 2021.

FIRMA:

Registro Nacional República de Costa Rica
Dirección de Registro Inmobiliario

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, dentro de las atribuciones de esta Dirección, determinadas en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se encuentra el ejercer labores de dirección y coordinación, planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas, así como emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia registral.

SEGUNDO: Que a partir del día 4 de enero de 2021, entró a regir una nueva Guía de Calificación Registral. Lo anterior, así establecido en la Circular 039-2020 emitida con respecto a la entrada en vigencia de la nueva Guía.

TERCERO: Que, en virtud de la entrada en vigencia de esa nueva Guía de Calificación Registral, es potestad de esta Dirección, incorporar a la misma, las actualizaciones que considere de vital importancia para el fiel cumplimiento de las labores encomendadas a los funcionarios que ejercen la labor calificadora, así como su comunicación efectiva por los medios de comunicación y divulgación oficiales de la Institución.

En virtud de lo anterior, **SE ORDENA:**

1.- Aprobar y emitir como Circular de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios registrales, **la versión 1.3 actualizada de la Guía de Calificación a junio del 2021**, que se adjunta a esta Circular y a la cual se ha modificado y/o agregado los siguientes aspectos:

1) Redacción de un nuevo punto 1 al acápite 11 (Sobre la inscripción de bienes destinados al uso público a favor de las Municipales conforme al artículo 40 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana) del Capítulo I COMPRAVENTA aplicable a los traspasos que los desarrolladores de terrenos urbanísticos deben efectuar a las municipalidades. (Página 16)

2) Modificación del punto 6 del Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS para hacer constar que cuando se segrega lote y se efectúan además rectificaciones a la naturaleza y/o linderos del resto reservado no se requiere plano para este resto, al ser dichos movimientos consecuencia directa de la segregación efectuada. (Página 37)

3) Modificación del punto 17 del Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS para hacer constar las modificaciones efectuadas al Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo

42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021. (Página 39)

4) Incorporación de un punto 18 al Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS para hacer constar las nuevas reglas en cuanto a caducidad de planos para fraccionamientos, reuniones de fincas, rectificaciones de medida y concesiones conforme al transitorio IV del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional creado mediante el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021. (Página 39)

5) Eliminación de los anteriores puntos 20 y 21 del Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS por encontrarse contenidos en el punto 17 modificado mediante la presente Circular.

6) Modificación del punto 4.d) del acápite 1 del Capítulo XVIII HIPOTECAS, referente a la forma de pago en la constitución de gravámenes hipotecarios; para hacer constar que se elimina como parte del marco de calificación registral la verificación de la concordancia entre el monto, la periodicidad y el número de cuotas contra la indicación expresa de la fecha del vencimiento, siendo responsabilidad notarial, redactar el instrumento de forma tal que contenga en forma precisa y adecuada la formación de la voluntad de las partes al contrato hipotecario acordado. (Página 73)

7) Modificación de los acápites 2 y 3 del punto 2 (cancelación de cédulas hipotecarias) del Capítulo XIX CEDULAS HIPOTECARIAS para hacer constar que es improcedente (en los casos en los cuales se requiera presentar dichos títulos) la tramitación registral de los documentos en los cuales se solicite la cancelación de dichos gravámenes mediante la utilización del sistema de Ventanilla Digital y por ende la correspondiente cancelación del asiento de presentación. (Página 86)

8) Incorporación de un nuevo capítulo XXIII denominado ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL para hacer constar el tratamiento registral a los documentos que se presenten para inscripción, cuyos planos catastrados contengan accesos de este tipo específico, conforme la reforma efectuada al artículo 79 inciso d) y el artículo 85 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la ley del Catastro Nacional y que fuera reseñada en la Circular DRI-007-2021 de fecha 06 de mayo del 2021, emitida por esta Dirección. Reforma efectuada por el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021. (Página 93 de la Guía)

9) Modificación del punto 2.4 del Capítulo XXVII DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS, referente a la anotación preventiva del procedimiento administrativo de la Contraloría General de la República, para hacer constar que tales anotaciones son prorrogables a solicitud del ente Contralor conforme al articulo 30 inciso e) del Reglamento de Organización y Servicio de las potestades disciplinaria y anulatoria en Hacienda Pública de la Contraloría General de la República (R-2-2011-DC-DJ). (Página 104 de la Guía)

10) Modificación del punto 4.3 del Capítulo XXVII DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS, referente al Patrimonio Histórico para hacer constar que la fecha de inicio de dicho gravamen lo constituye la fecha de presentación al Registro del documento respectivo. (Página 105 de la Guía)

11) Modificación del punto 5 (inscripción de trámites mediante exhorto) del Capítulo XXXI INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL para hacer constar que conforme al artículo 154 inciso b del Decreto Ejecutivo 41086, todo exhorto debe indicar el número de acuerdo y fecha de la Junta Directiva del INDER. (Página 120 de la Guía)

12) Inclusión de un punto 8 en el acápite 6 (reformas al reglamento de administración) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO para hacer constar de que en caso de que en la reforma del reglamento contenga variaciones en los artículos referentes a los elementos identificadores de la finca matriz o las filiales, deberá aportarse el número de contrato del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (OC del CFIA) que refleje esas variaciones. (Página 136 de la Guía)

13) Modificación del punto 5 e inclusión de un punto 6 en el acápite 11 (legalización de libros de Propiedad en Condominio) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO para hacer constar los requisitos para la solicitud de legalización por parte de un condómino, ante la ausencia del administrador. (Páginas 143 de la Guía)

14) Modificación del punto 3 y 4 del Capítulo XLII REQUISITOS ESPECIFICOS DE LOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS en cuanto al cambio en el fundamento normativo que justifica que los testimonios (tanto físicos como digitales) deben ingresarse en tinta indeleble de color negro o azul como mínimo en tamaño diez para el formato en computadora sin que pueda abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 30 inciso c) Decreto Ejecutivo 42835 y artículo 30 Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial) (Página 166 de la Guía)

Rige a partir de su firma.