



GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRO INMOBILIARIO

SUBDIRECCIÓN REGISTRAL



Tabla de contenidos (Versión 1.17. octubre 2025)

I.	COMPRAVENTA.....	8
1.	<i>Persona física mayor hábil.....</i>	<i>9</i>
2.	<i>Persona física menor.....</i>	<i>10</i>
3.	<i>Persona física mayor con discapacidad.....</i>	<i>10</i>
4.	<i>Sucesiones.....</i>	<i>11</i>
5.	<i>Sociedades.....</i>	<i>11</i>
6.	<i>Cooperativa.....</i>	<i>12</i>
7.	<i>Asociaciones.....</i>	<i>13</i>
8.	<i>Asociaciones de desarrollo de la comunidad.....</i>	<i>13</i>
9.	<i>Asociaciones solidaristas.....</i>	<i>14</i>
10.	<i>Fundaciones.....</i>	<i>14</i>
11.	<i>Municipalidad.....</i>	<i>14</i>
12.	<i>Sobre la inscripción de bienes destinados al uso público a favor de las Municipalidades conforme al artículo 40 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana.....</i>	<i>15</i>
13.	<i>El Estado (Gobierno Central):.....</i>	<i>16</i>
14.	<i>Instituciones autónomas y entes descentralizados:.....</i>	<i>17</i>
15.	<i>Venta por medio de autoridad judicial:.....</i>	<i>18</i>
16.	<i>Junta de educación y Juntas Administrativas:.....</i>	<i>18</i>
17.	<i>Conferencia Episcopal de Costa Rica y diócesis o jurisdicción eclesiástica:.....</i>	<i>18</i>
18.	<i>Secretaría Técnica del Sistema de Banca para el Desarrollo.....</i>	<i>18</i>
19.	<i>Fondos de Inversión.....</i>	<i>18</i>
20.	<i>Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales. (ASADAS).....</i>	<i>19</i>
21.	<i>Banco Crédito Agrícola de Cartago (Aplicación de la Ley 9605 Fusión por absorción del Banco Crédito Agrícola de Cartago por el Banco de Costa Rica).....</i>	<i>19</i>
22.	<i>Venta de fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural por parte del Estado (Aplicable para el Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos).....</i>	<i>20</i>
23.	<i>Traspaso de bienes mediante programas de desarrollo social.....</i>	<i>20</i>
II.	DONACIÓN	21
III.	DACIÓN DE FINCAS EN PAGO.....	23
IV.	PERMUTA	24
V.	TRASPASO EN PROPIEDAD FIDUCIARIA	24
VI.	RETROVENTA	27
VII.	RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATO	28
VIII.	ADJUDICACIÓN EN PROCESO SUCESORIO	29
IX.	REMATE	32

X.	FRACCIONAMIENTOS	34
XI.	CEMENTERIOS PRIVADOS.....	38
XII.	LOCALIZACIÓN DE DERECHOS.....	39
XIII.	REUNIÓN DE FINCAS	40
XIV.	USUFRUCTO.....	41
XV.	RECTIFICACIÓN DE MEDIDA	43
XVI.	RESERVA DE PRIORIDAD.....	45
XVII.	HIPOTECAS	46
<i>1.</i>	<i>Constitución</i>	<i>46</i>
<i>2.</i>	<i>Formas de inscripción de intereses y formas de pago en gravámenes hipotecarios.</i>	<i>49</i>
<i>3.</i>	<i>Cesión de hipoteca</i>	<i>53</i>
<i>4.</i>	<i>Ampliación del monto y/o ampliación o prórroga del plazo.</i>	<i>54</i>
<i>5.</i>	<i>Novación de deudor</i>	<i>56</i>
<i>6.</i>	<i>Modificación de gravamen hipotecario</i>	<i>56</i>
<i>7.</i>	<i>Hipoteca de gravamen hipotecario</i>	<i>58</i>
<i>8.</i>	<i>Cancelación de hipoteca.....</i>	<i>58</i>
<i>9.</i>	<i>Cancelación de hipotecas por presunción de prescripción.</i>	<i>60</i>
<i>10.</i>	<i>Interrupción de prescripción.....</i>	<i>61</i>
XVIII.	CÉDULAS HIPOTECARIAS.....	62
<i>1.</i>	<i>Constitución</i>	<i>62</i>
<i>2.</i>	<i>Cancelación de cédulas hipotecarias.</i>	<i>64</i>
<i>3.</i>	<i>Reposición de Cédulas Hipotecarias:</i>	<i>65</i>
<i>4.</i>	<i>Interrupción a la prescripción de Cédulas Hipotecarias</i>	<i>65</i>
<i>5.</i>	<i>Retiro de cédula hipotecaria por medio de poder especial.</i>	<i>65</i>
XIX.	HABITACIÓN FAMILIAR.....	65
XX.	ARRENDAMIENTO CIVIL	67
XXI.	COMODATO	68
XXII.	SERVIDUMBRES	69
XXIII.	ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL	71
XXIV.	DOCUMENTOS JUDICIALES	71
<i>1.</i>	<i>Documentos que informen sobre autos y sentencias judiciales.</i>	<i>72</i>
<i>2.</i>	<i>Mandamientos</i>	<i>73</i>
<i>3.</i>	<i>Mandamientos Judiciales anotados directamente por autoridad competente.....</i>	<i>75</i>
<i>4.</i>	<i>Requisitos de los documentos judiciales referentes a divorcios, separaciones judiciales, liquidación anticipada de bienes gananciales y cese de la unión de hecho por mutuo consentimiento.</i>	<i>75</i>
<i>5.</i>	<i>Subsanación de documentos judiciales.....</i>	<i>76</i>

XXV.	INFORMACION POSESORIA	78
XXVI.	COMISO	79
XXVII.	DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	79
1.	<i>Declaratorias de Interés Público:</i>	80
2.	<i>Procedimiento Administrativo de la Contraloría General de la República:.....</i>	80
3.	<i>Embargos Administrativos</i>	81
4.	<i>Patrimonio Histórico:.....</i>	81
XXVIII.	LIMITACIONES	81
1.	<i>Limitaciones artículo 292 Código Civil:</i>	82
2.	<i>Limitaciones voluntarias art. 266 Código Civil:.....</i>	83
3.	<i>Limitaciones a la copropiedad:</i>	83
4.	<i>Limitaciones BANHVI Ley 7052:.....</i>	84
5.	<i>Limitaciones BANHVI Ley 8957:.....</i>	85
6.	<i>Limitaciones INVU:</i>	87
7.	<i>Limitaciones IMAS:</i>	88
8.	<i>Limitaciones JAPDEVA.....</i>	88
9.	<i>Limitaciones Ley Indígena:.....</i>	89
10.	<i>Junta de Protección Social:.....</i>	89
11.	<i>Asociaciones y las Fundaciones que apoyan a las unidades de Cuidados Paliativos.....</i>	89
XXIX.	INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO (por ley o por decreto), EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE (Ley 6313) y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA (Ley 6622)	89
1.	<i>Inmatriculaciones a favor del Estado</i>	89
2.	<i>Adquisiciones al amparo de la Ley 7495 Ley de Expropiaciones</i>	90
3.	<i>Adquisiciones y constituciones de servidumbre por parte del ICE y sus empresas (CNFL; RACSA) al amparo de Ley 6313.....</i>	91
4.	<i>Aplicación analógica de los procedimientos de la Ley 6313 para el caso del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A).....</i>	91
XXX.	MEDIANERÍA	92
XXXI.	INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL.....	92
1.	<i>Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación individual (artículo 60 Ley 9036):... </i>	92
2.	<i>Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación colectiva (artículo 61 Ley 9036):..... </i>	93
3.	<i>Asignación de Inmuebles bajo la modalidad de Arrendamiento (artículos 50 y 52 Ley 9036):..... </i>	94
4.	<i>Adjudicación de Inmuebles por Morosidad Administrativa.....</i>	94
5.	<i>Inscripción de trámites mediante exhorto</i>	94
6.	<i>Cancelación de Hipotecas Condonadas por la Ley 9409</i>	96
XXXII.	RENUNCIA DE GANANCIALES.....	97
XXXIII.	PROPIEDAD EN CONDOMINIO	98

1.	<i>Requisitos específicos para su constitución.....</i>	<i>98</i>
2.	<i>Aspectos relativos al plano catastrado</i>	<i>103</i>
3.	<i>Rectificaciones de Naturaleza en fincas filiales</i>	<i>105</i>
4.	<i>Modificaciones al Condominio:.....</i>	<i>105</i>
5.	<i>Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales</i>	<i>108</i>
6.	<i>Reformas al Reglamento de Administración:.....</i>	<i>109</i>
7.	<i>Servidumbres contra matriz y fincas filiales.....</i>	<i>110</i>
8.	<i>Nombramiento de administrador de condominio por vencimiento, renuncia o por revocatoria..</i>	<i>112</i>
9.	<i>Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio:.....</i>	<i>113</i>
10.	<i>Retiros sin Inscribir de documentos relativos a propiedad en condominio:</i>	<i>115</i>
11.	<i>Legalización de libros de Propiedad en Condominio.....</i>	<i>116</i>
12.	<i>Asignación de número de identificador para Condominios y su respectiva legalización de libros.</i>	<i>116</i>
13.	<i>Reposiciones de libros de propiedad en condominio (por extravío)</i>	<i>118</i>
14.	<i>Cambio de libros de propiedad en condominio:</i>	<i>119</i>
XXXIV. INSCRIPCION DE CONCESIONES EN ZONA MARITIMO TERRESTRE REGULADAS EN LA LEY 6043 Y EL DECRETO EJECUTIVO 7841.....		119
1.	<i>Inscripción de Concesiones</i>	<i>119</i>
2.	<i>Prórroga.....</i>	<i>121</i>
3.	<i>Cesión total</i>	<i>122</i>
4.	<i>Cesión parcial</i>	<i>122</i>
5.	<i>Sucesiones.....</i>	<i>123</i>
6.	<i>Reunión.....</i>	<i>123</i>
7.	<i>Gravámenes Hipotecarios</i>	<i>124</i>
8.	<i>Modificaciones al contrato de concesión.....</i>	<i>124</i>
9.	<i>Cancelaciones y Extinciones de las concesiones.....</i>	<i>125</i>
XXXV. INSCRIPCION DE CONCESIONES REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS		125
1.	<i>Inscripción de Concesiones</i>	<i>125</i>
2.	<i>Prórrogas y ajustes de plazo</i>	<i>126</i>
3.	<i>Cesión total</i>	<i>127</i>
4.	<i>Cesión parcial</i>	<i>128</i>
5.	<i>Fideicomisos</i>	<i>129</i>
6.	<i>Gravámenes hipotecarios</i>	<i>129</i>
7.	<i>Arrendamientos</i>	<i>130</i>
8.	<i>Cancelaciones y Extinciones de las concesiones de la Ley 6758.....</i>	<i>130</i>
XXXVI. INSCRIPCION DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADOS EN LA LEY 7744 Y EL DECRETO EJECUTIVO 38171		131

1.	<i>Inscripción de marinas y atracaderos.....</i>	<i>131</i>
2.	<i>Prórrogas y ajustes de plazo.....</i>	<i>132</i>
3.	<i>Cesiones totales.....</i>	<i>133</i>
4.	<i>Cesiones parciales.....</i>	<i>134</i>
5.	<i>Sucesiones y ausencias declaradas</i>	<i>135</i>
6.	<i>Gravámenes Hipotecarios</i>	<i>136</i>
7.	<i>Cancelaciones y Extinciones.....</i>	<i>136</i>
XXXVII.	AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADA EN LA LEY 7744.....	137
1.	<i>Cesiones Totales o Parciales en Filiales.....</i>	<i>137</i>
2.	<i>Prórrogas en filiales</i>	<i>138</i>
3.	<i>Cancelación y extinción en filiales</i>	<i>138</i>
XXXVIII.	CONTRATOS DE PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES (FONAFIFO) .	139
XXXIX.	CIERRE DE FINCAS.....	139
XL.	CANCELACION DE ANOTACIONES Y GRAVAMENES VENCIDOS Y/O PRESCRITOS	140
XLI.	APLICACIÓN DE LAS LEYES 9024 Y 9428	141
XLII.	APLICACIÓN DE LA LEY 9416 LEY PARA MEJORAR LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL Y EL DECRETO EJECUTIVO 41040 REGLAMENTO DEL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BENEFICIARIOS FINALES	142
XLIII.	REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS	143
1.	<i>Requisitos generales</i>	<i>143</i>
2.	<i>Requisitos específicos de los ulteriores testimonios.....</i>	<i>144</i>
XLIV.	RECTIFICACIONES DE NOMBRE, IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES	145
XLV.	COMPARECENCIA A TRAVÉS DE REPRESENTANTES.	146
XLVI.	RETIRO SIN INSCRIBIR	147
XLVII.	OPOSICIONES A LA CALIFICACIÓN Y OCURSOS.....	148
1.	<i>Consulta referente a la consignación de defectos o cancelaciones de asientos provisionales.....</i>	<i>149</i>
2.	<i>Oposiciones a la calificación.....</i>	<i>149</i>
3.	<i>Ocurso</i>	<i>150</i>
XLVIII.	SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN REGISTRAL ..	151
1.	<i>Subproceso de Reconstrucción.....</i>	<i>151</i>
2.	<i>Procedimiento de Gestión Administrativa.</i>	<i>152</i>
3.	<i>Avisos catastrales.....</i>	<i>155</i>
XLIX.	SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN EXTRA	

REGISTRAL	156
<i>1. Solicitud de Nota de Prevención</i>	<i>156</i>
<i>2. Aplicación de la Ley 9602 Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 9602 y el Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.</i>	<i>158</i>
<i>3. Solicitudes de corrección de la información contenida en un documento inscrito en el Departamento Inmobiliario Registral por inconsistencias entre las matrices y sus testimonios..</i>	<i>159</i>
L. LA CADUCIDAD DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTE LA EXISTENCIA DE MEDIDAS CAUTELARES.....	160
LI. TRIBUTOS.....	161
<i>1. Arancel de Registro. Ley 4564.....</i>	<i>161</i>
<i>2. Impuesto sobre Traspaso. Ley 6999.....</i>	<i>163</i>
<i>3. Timbre Agrario. Ley 5792</i>	<i>164</i>
<i>4. Timbre Municipal: Ley 7794.....</i>	<i>165</i>
<i>5. Timbre Fiscal. Código Fiscal (Ley 8 de 1885).....</i>	<i>166</i>
<i>6. Timbre de Archivos Nacionales. Ley 43 de 1934.....</i>	<i>167</i>
<i>7. Timbre del Colegio de Abogados. Decreto Ejecutivo 41457</i>	<i>167</i>
LII. EXENCIONES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRAL INMOBILIARIA.....	169
<i>1. Sujetos con exenciones normativas.....</i>	<i>169</i>
<i>2. Exenciones por tipo de contrato.....</i>	<i>173</i>
LIII. LISTADO DE DISTRITOS URBANOS.....	178
LIV. NORMATIVA REGISTRAL	203
LV. ANEXO: BITACORA DE CONTROL DE MODIFICACIONES	210

I. COMPRAVENTA

Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (art. 270 y 460 del Código Civil y art. 36 y 181 incisos e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 36 y art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo
8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.
9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos:
 - a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate.
 - b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen.
 - c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen.
 - d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.

10. En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior, es la siguiente:

Derecho indirecto DIVIDIDO entre la proporción de este MULTIPLICADO por la proporción del derecho original.

- Así, si en una finca existe un derecho de 40 colones proporcional a 325 colones y por un asiento posterior valoran el derecho de 40 colones en 1750 colones y se lo traspasaron a varios condueños de la siguiente forma: 1) un derecho de 750 colones proporcional a 1750 colones 2) un derecho de 350 colones proporcional a 1750 colones 3) un derecho de 650 colones proporcional a 1750 colones Para determinar la proporción directa del derecho 1 (el de 750 colones proporcional a 1750 colones) se aplica la fórmula: Derecho indirecto (750) entre proporción (1750) y el resultado se multiplica por el derecho original (40). El resultado es la proporción directa del derecho. Que da en este ejemplo 17.20 colones (de los 40 colones)
11. En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad. (Art. 270 Código Civil)
 12. Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Acuerdo J550 Junta Administrativa del Registro Nacional del 19 de octubre del 2006).
 13. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Requisitos específicos según las partes que se detallan

Según las partes contratantes se debe cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:

1. Persona física mayor hábil

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial).
2. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
3. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
4. Si en un acto o contrato intervienen extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)
5. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. (art. 85 Código Notarial)
6. Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está investido, mediante dación de fe,

aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos, si es necesario. En estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

2. Persona física menor

1. El menor debe ser representado por quien ostenta su patria potestad o, en su defecto, por el tutor. La patria potestad no guarda similitud, en cuanto a su naturaleza y efectos jurídicos, con el contrato de mandato que establece nuestro Código Civil, por lo cual es indelegable en la figura de un poder especial otorgado por quien ostente la patria potestad o la tutela a favor de un tercero. (Votos 423-2005, 780-2012 y 1353-2009 del Tribunal de Familia)

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

2. Indicar nombre completo y calidades del representante y del menor (arts. 140 y 175 del Código de Familia y art. 83 y 84 del Código Notarial).
3. El notario deberá dar fe de la personería del representante del menor con vista de su inscripción y citar sus datos, ya sea del Registro Civil o del Registro de Personas (art. 84 del Código Notarial y art. 186 del Código de Familia).
4. Cuando el menor es el comprador, y el vendedor es quien ostenta la patria potestad o el tutor, este no puede aceptar la venta por el menor, sino que el menor debe ser representado por un curador especial (arts. 140, 175, 213 y 217 del Código de Familia).
5. Cuando el menor es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta mediante las diligencias de utilidad y necesidad (arts. 140, 147, 213 y 216 del Código de Familia).
6. Cuando el menor se encuentre sujeto a tutela, debe darse fe de la existencia de la autorización judicial en forma expresa para proceder a enajenar, gravar bienes o bien para proceder a cualquier tipo de división o segregación en los cuales el menor sea titular de un derecho. (Art. 216 Código de Familia)
7. Un depositario judicial, no ostenta ningún tipo de representación conforme a la ley para comparecer a nombre del menor en un instrumento público.

3. Persona física mayor con discapacidad

1. Personas con discapacidad son todas aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás. (Art. 2 inc. b Ley 9379)
2. En forma conjunta con la persona con discapacidad debe comparecer otra persona que ostente el cargo de garante para la seguridad jurídica. No es parte del marco de calificación registral solicitar que el notario de fe de la inscripción del garante con vista en el Registro de Personas. (art. 2 inc. L y art. 252 Ley 9747)

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 25 de enero del 2022 y corregida la referencia normativa el 14 de noviembre del 2024)

3. Será responsabilidad absoluta del notario autorizante del documento respectivo, valorar y determinar la capacidad de actuar del titular con discapacidad. De comparecer únicamente el garante, se debe proceder a la cancelación del asiento de presentación salvo que exista una resolución judicial (en cuyo caso debe el notario indicarla) que se autorice a comparecer únicamente a la persona con discapacidad o bien a su garante. (art. 40 Código Notarial)
4. Para el caso de personas con discapacidad que se encuentren institucionalizadas en entidades del Estado, el garante podrá ser una persona jurídica. (art. 2 inc. L Ley 9379)
5. En los otorgamientos efectuados hasta el 29 de agosto del 2016 es válida la comparecencia del curador como representante de las personas inhábiles al estar para dicha época vigente el artículo 230 del Código de Familia.
6. Por la naturaleza especial y objetiva de la relación jurídica existente entre la persona con discapacidad y su garante, para velar que no exista conflicto de intereses ni influencia indebida, los documentos en los cuales el

garante sea a la vez parte en el negocio jurídico, sea adquiriendo o disponiendo de un derecho real a favor de la persona con discapacidad, a título gratuito u oneroso, requerirá la autorización respectiva mediante resolución judicial que deberá indicar el notario. (art. 1263 Código Civil y art. 252 inciso 3 y 7 de la ley 9747).

(Modificado el punto 6 únicamente en cuanto a la referencia normativa el 14 de noviembre del 2024)

7. Cuando una persona con discapacidad adquiera un bien o cualquier otro tipo de derecho real, debe generarse un gravamen para hacer constar tal condición.

4. Sucesiones

1. Debe ser representada en la venta por el albacea. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Número o identificación del expediente judicial o notarial según sea el caso.
3. Nombre completo del causante y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
4. El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).
5. Cuando la sucesión es el vendedor, la venta debe ser con base en el valor pericial y contar asimismo con la autorización de los interesados para vender la cual debe constar en el expediente respectivo. Esta autorización debe ser previa al otorgamiento ya que conforme al artículo 552 del Código Civil los actos o contratos que el albacea ejecute o celebre sin la correspondiente autorización especial, serán absolutamente nulos. (Art. 130.7 Código Procesal Civil).
6. La venta anticipada de bienes por montos menores al avalúo es procedente si hubiera dificultades para realizar la venta. Se debe constar la autorización de la autoridad jurisdiccional o del notario director del proceso según corresponda para lo cual deberá indicarse los datos de la resolución correspondiente. (Art. 130.7 del Código Procesal Civil).
7. Es innecesaria la autorización para enajenar bienes inmuebles, cuando la enajenación esté ordenada por sentencia judicial en proceso instaurado contra la sucesión. (Art. 551 Código Civil)
8. Cuando la sucesión es la que compra debe contar asimismo con la autorización de los interesados para adquirir el bien o derecho en específico, la cual debe constar en el expediente respectivo. Esta autorización debe ser previa al otorgamiento ya que conforme al artículo 552 del Código Civil los actos o contratos que el albacea ejecute o celebre sin la correspondiente autorización especial, serán absolutamente nulos.
9. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER para la fecha del fallecimiento, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado y de que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

5. Sociedades

1. Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).

3. El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).
 4. Tanto una sociedad de hecho como una sociedad irregular participan de una misma característica, cual es la no inscripción en el respectivo Registro de Personas Jurídicas. Siendo así, y tomando en cuenta el artículo 84 del Código Notarial, no es procedente dar publicidad a actos o contratos en donde las "personas jurídicas" que comparecen carecen frente a terceros de legitimación para actuar, debido a que no se encuentran inscritos en el Registro de Personas Jurídicas, que es de índole constitutivo. De comparecer el representante de una sociedad que no se encuentre inscrita, aunque se encuentre en trámite de inscripción, debe cancelarse el asiento de presentación. (Art. 19 del Código de Comercio.)
 5. Se requiere autorización:
 - a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos; aspecto que debe ser verificado por el notario como parte de los estudios preescriturarios. (art. 40 del Código Notarial)
 - b) Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil).
 6. Los bienes y derechos que adquiere un fondo de inversión deben ser inscritos a nombre del fondo respectivo con su cédula jurídica instrumental. (Art. 62 y 65 ley 7732)
- (Modificado el punto 6 anterior a partir del 25 de enero del 2022)*
7. En las adjudicaciones por liquidación de una sociedad mercantil, empresa individual de responsabilidad limitada o sucursal de una sociedad extranjera o su representante, sea que este se realizara en sede jurisdiccional sin oposición o que se diera en sede notarial, será materializado y presentado a la corriente registral mediante el testimonio de la escritura pública, en la cual comparecen tanto el liquidador como los adjudicatarios de los bienes de la entidad liquidada. Dichos comparecientes otorgarán ante notario público la forma en que se acordó la distribución de bienes en favor de los beneficiarios. Deberá el notario dar fe de la inscripción del liquidador en el Registro de Personas Jurídicas, indicando las citas correspondientes.
 8. De conformidad con las facultades que le otorga el Código de Comercio al liquidador (artículos 214 y 219), las adjudicaciones que este realice debido a la liquidación de la entidad respectiva (sean estas a título oneroso o gratuito, incluso aquellas que haga a si mismo), deberán ser previamente aprobadas por la asamblea general de socios. Así las cosas, dado que esta aprobación legitima la comparecencia del liquidador, la cual debe quedar debidamente acreditada por el notario de acuerdo con el artículo 84 Código Notarial, deberá este (el notario) dar fe de dicha autorización con vista en el documento donde conste, el cual podrá ser entre otras, pero no limitado a:
 - a) Un acuerdo tomado en Asamblea General y que conste en el libro respectivo al conocer el estado de liquidación final.
 - b) Una escritura pública otorgada al efecto por la unanimidad de los socios o cuotistas.
 - c) De acuerdo con lo establecido en el pacto constitutivo.
 - d) Un documento constante en un proceso de liquidación judicial.
 9. Deberá indicarse para cada inmueble, derecho indiviso, lote o crédito correspondiente, el valor por el cual es adjudicado al respectivo beneficiario. (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

6. Cooperativa

1. Los representantes que tengan suficientes facultades a nombre de la cooperativa serán quienes la representen en la compraventa, ya sea comprando o vendiendo, por cuanto el gerente únicamente ostenta las facultades de un apoderado general. Indicar sus nombres y calidades (art. 51 de la Ley 4179 Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, y art. 83 del Código Notarial).
2. Nombre completo de la cooperativa, e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).

3. El notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 29 de la Ley 4179 Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
4. Se requiere autorización:
 - a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos, aspecto que ser verificado como parte de los estudios preescriturarios por parte del notario. (art. 40 Código Notarial). La autorización provendrá del Consejo de Administración o bien de la asamblea general (art. 37 y 46 de la Ley 4179 Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
 - b) Cuando la compraventa se realiza entre el representante, quien actúa en su carácter personal, y la cooperativa, por existir intereses contrapuestos se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil y art. 37 de la Ley 4179 Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).

7. Asociaciones

1. Debe ser representada en la compraventa por el presidente cuando su poder no haya sido limitado en los estatutos, o bien, por quien ostenta la representación de la entidad con poder suficiente acorde con lo dispuesto en los estatutos. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial y arts. 7, inc. G, y 24 de la Ley 218 Ley de Asociaciones).
2. Nombre completo de la asociación, e indicar su número de cédula jurídica y su domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
3. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que conste, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
4. Para vender o comprar en Costa Rica, las asociaciones residentes en el extranjero deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Asociaciones.
5. Se requiere autorización:
 - a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos, aspecto que debe ser verificado como parte de los estudios preescriturarios por parte del notario. (art. 40 del Código Notarial).
 - b) Cuando la compraventa se realiza entre el representante y la asociación, se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil).
6. En el caso de que una asociación se encuentre disuelta, para la distribución de sus bienes o derechos por adjudicación, debe comparecer el liquidador y los respectivos adjudicatarios. Debe el notario dar fe de la inscripción del liquidador en el Registro de Personas indicando las citas respectivas. Asimismo, en el documento debe constar que la adjudicación efectuada cumple con la forma de distribución que establece el artículo 14 de la Ley de Asociaciones. (art. 40 y 83 del Código Notarial y art. 14 Ley 218)

(Adicionado el punto 6 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

8. Asociaciones de desarrollo de la comunidad

1. Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta, ya que el presidente tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 22 de la Ley 3859 Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad).
2. Si quien comparece es el presidente, el notario dará fe de la representación con vista del Registro Público de Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad y de la existencia de la autorización de la asamblea general. (art. 84 del Código Notarial y art. 26 de la Ley 3859 Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad).
3. En los actos o contratos inscribibles en este Registro (entiéndase que no solo son las compraventas) en los que participe una asociación de desarrollo de la comunidad, estarán exentos de todo tipo de tributos (tasas,

impuestos o contribuciones especiales), en la parte proporcional que le corresponda. (art. 37 de la Ley 3859 Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad)

9. Asociaciones solidaristas

1. Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta. El presidente tiene facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 43 de la Ley 6970 Ley de Asociaciones Solidaristas y art. 4 decreto Ejecutivo 20608 Reglamento de la Ley de asociaciones solidaristas.).

(Adicionado el punto 1 anterior a partir del 21 de febrero del 2023)

2. Si quien comparece es el presidente, el notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro de Asociaciones Solidaristas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 10 de la Ley 6970 Ley de Asociaciones Solidaristas)

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 21 de febrero del 2023)

10. Fundaciones

1. Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta, ya que el presidente tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial, (art. 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones y art. 1255 del Código Civil).
2. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, y el Registro respectivo. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
3. Nombre completo de la fundación, número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
4. Se requiere autorización:
 - a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos, aspecto que ser verificado como parte de los estudios preescriturarios por parte del notario. (art. 40 del Código Notarial). La autorización debe provenir de la junta administrativa (arts. 11 y 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones).
 - b) Cuando la venta se realiza entre el representante, en su carácter personal, y la fundación. La autorización debe provenir de la junta administrativa (art. 1263 del Código Civil y arts. 11 y 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones).

11. Municipalidad

1. El alcalde municipal será quien represente a la municipalidad en la compraventa, ya sea vendiendo por esta o aceptando la venta en su nombre. Indicar nombre y calidades (art. 17, inc. N, del Código Municipal y art. 83 del Código Notarial).
2. Nombre completo de la municipalidad, e indicar el número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
3. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del alcalde municipal con vista de su nombramiento y publicación en el diario oficial La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
4. Cuando el precio de la compra o venta es mayor de cinco millones de colones, se requiere que la escritura se otorgue ante la Notaría del Estado (Decreto Ejecutivo 14935 Otorgamiento de escrituras ante Notaría del Estado).
5. Para comprar o vender, se requiere la autorización del concejo municipal (art. 13, inciso e del Código Municipal).
6. Cuando el municipio adquiere por compra (salvo que la adquisición se encuentre motivada jurídicamente en alguna ley especial) se debe indicar el monto del avalúo, el cual no puede ser inferior al monto de compra; y los datos del acto motivado emitido por el alcalde municipal. (artículos 67 inciso b y d de la Ley 9986 Ley

General de Contratación Administrativa y artículo 167 inciso b y d del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública)

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

7. La venta de los lotes o fincas municipales para atender temas relacionados a soluciones de vivienda para sus habitantes, constituyen actividad ordinaria del ente Municipal por lo cual no se encuentra sujeto a procedimientos de contratación administrativa. (Art. 2 y 71 del Código Municipal, Art 54 Ley 4240, dictamen 157 del 19 de julio del 2000 de la Procuraduría General de la República, criterio DCA-1361 del 26 de mayo del 2011 y DCA-4869 del 20 de diciembre del 2019 de la División de Contratación Administrativa de la Contraloría General de la República).

(Adicionado el punto 7 anterior a partir del 16 de diciembre del 2022)

8. Cuando el municipio enajena (en situaciones distintas al punto anterior), deberá sujetarse a los procedimientos de licitación pública o remate; salvo las donaciones que autoriza el artículo 75 de la ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa y los artículos 199, 201 y 202 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública. La determinación de cuál de los procedimientos debe utilizarse (licitación pública o remate), no debe justificarse más si indicarse cual procedimiento se utilizó. En el caso del remate, la base no podrá ser inferior al monto del avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva o, en su defecto, del avalúo de la Dirección General de Tributación, el cual debe constar en forma expresa en el documento. (art. 64 de la Ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa y artículo 157 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública)

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

9. Si el bien inmueble que se enajena está afectado a un uso público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 159 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública).

(Modificado el punto 9 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

10. Están totalmente exentos los traspasos en los cuales adquiere un bien inmueble una municipalidad. (art. 20 ley 6575 y art. 2, inc. L, de la Ley 7293 Ley reguladora de todas las exoneraciones vigentes, su derogatoria y sus excepciones).
11. Están parcialmente exentas de los tributos respectivos en la parte proporcional que le corresponda, los contratos de compraventa en los cuales quien transmite el bien es un ente municipal a favor de un sujeto u ente de derecho privado que no goce de ninguna exención. (art. 20 ley 6575 y art. 2, inc. L, de la Ley 7293 Ley reguladora de todas las exoneraciones vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

12. Sobre la inscripción de bienes destinados al uso público a favor de las Municipalidades conforme al artículo 40 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana

1. Se efectúa mediante comparecencia del desarrollador de los fraccionamientos y el personero municipal con facultades suficientes, pudiendo otorgarse ante cualquier notario, ya que este tipo de traspaso es imperativo conforme al mandato de ley. Debe constar claramente en el documento que el traspaso es en cumplimiento de lo que establece el artículo 40 de la Ley 4240.

(Adicionado el punto 1 anterior a partir del 29 de junio del 2021)

2. Como excepción a lo anterior, la solicitud podrá realizarla de manera unilateral la municipalidad, sin la comparecencia del desarrollador de los fraccionamientos como titular registral de los bienes a traspasar; cuando el desarrollador se encuentra disuelto o extinto como entidad jurídica, mediante el otorgamiento de una escritura pública dada ante la Notaría del Estado, por tratarse de bienes de dominio público. (Criterio de la PGR C-190-2015)

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

3. Deberán ser fincas individualizadas con su respectivo plano, pues no se permitirán inscripciones de lotes sin segregar.
4. El notario otorgante de la escritura pública deberá dar fe del destino público que tiene el inmueble y la inclusión de los planos catastrados en el Mapa Oficial que al efecto llevan las municipalidades, y del acuerdo municipal en que se aprueba la cesión gratuita al uso público por parte del desarrollador, de las distintas áreas de la urbanización y donde se disponga a entregar dicho bien al destino público. (art. 44 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana)
5. La propiedad debe estar libre de gravámenes judiciales e hipotecarios por tratarse de bienes de dominio público.
6. Debe solicitarse la modificación de la naturaleza del inmueble cuando lo amerite.

13. El Estado (Gobierno Central):

1. El Procurador general de la República será quien represente al Estado en la compraventa, ya sea vendiendo por este o aceptando la venta a su nombre. Debe indicar su nombre y calidades completas (art. 3, inc. c, de la Ley 6815 Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y art. 83 del Código Notarial).
2. Indicar el nombre del propietario registral y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
3. El notario debe dar fe de la vigencia del cargo del procurador, con vista de su nombramiento y publicación en La Gaceta (art. 84 del Código Notarial).
4. Si lo que se enajena es un bien inmueble de dominio público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 159 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública).

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

5. La versión actual y vigente del Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública R-CO-44-2007 no establece la necesidad del refrendo contralor en los contratos de compraventa en los que participa el Estado.
6. Todas las escrituras, cuando se refieren a operaciones relativas a inmuebles que requieran inscripción en el Registro Público, sean estas actos traslativos de dominio o la constitución de cualquier otro derecho real, deberán ser otorgadas ante la notaría del Estado, siempre que los actos o contratos a que ellas se refieran sean de un monto superior a ₡ 5.000.000,00 (cinco millones de colones), (art. 3, inc. c, de la Ley 6815 Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, y Decreto 14935 Otorgamiento de escrituras ante la notaría del Estado). En estos casos no se requiere la verificación sobre la existencia de expedientes administrativos, aprobaciones internas ni refrendos.

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

7. Cuando la adquisición del inmueble sea onerosa o gratuita es a favor del Estado, se encuentra exento el documento de la totalidad de los tributos. (art. 5 Ley 5790, art 20 Ley 6575 y art 2 inciso 1 de la Ley 7293).
8. Si el Estado es el que vende el inmueble, existe una exoneración parcial en la parte que le corresponde al Estado. Se encontrará totalmente exento en los casos en que exista una ley especial que así lo disponga concediendo una exoneración al sujeto adquirente o bien por el objeto del contrato.
9. En la inscripción de bienes a nombre del Estado, debe constar además el nombre del ente que tenga la administración, indicándose el número de cédula jurídica. (Criterio de Calificación DGRN-0025-2011)
10. Conforme lo establece el artículo 208 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, la propiedad pública de vías de ferrocarril, canales, carreteras, y calles públicas no requiere su inscripción en el Registro (lo cual no obsta que pueda hacerse). En atención a dicha norma, es factible que se presente el testimonio de la escritura en donde se constituyen dichas propiedades públicas sin que se solicite constituir nuevos inmuebles, para hacer las referencias y disminución de cabidas en las fincas con indicación del plano catastrado referente a dichas áreas.

(Modificado el punto 10 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

14. Instituciones autónomas y entes descentralizados:

1. Deben ser representados en la compraventa por quien tenga el poder suficiente para vender o para aceptar la venta. Indicar nombre completo y calidades (art. 83 del Código Notarial).
2. El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
3. Nombre completo de la institución o ente descentralizado, e indicar su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
4. Todas las escrituras, de todos los entes descentralizados y de las empresas públicas del Estado (lo cual excluye a las empresas públicas de otros entes públicos conforme al Dictamen PGR-C-248-2024 del 28 de febrero del 2024 y el oficio PGR-OFI-025-2025 de fecha 28 de febrero del 2025 de la Procuraduría General de la República) y sus subsidiarias, sean estos actos traslativos de dominio o la constitución de cualquier otro derecho real, deberán ser otorgadas ante la notaría del Estado, siempre que los actos o contratos a que ellas se refieran sean de un monto superior a ₡ 5.000.000,00 (cinco millones de colones), salvo la excepción que a continuación se explicara. (art. 3, inc. c, de la Ley 6815 Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y Decreto 14935 Otorgamiento de escrituras ante la notaría del Estado).

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Si la compraventa o en general la constitución de cualquier otro derecho real constituye una actividad ordinaria de la institución o ente descentralizado, no será necesario su otorgamiento ante la Notaría del Estado, ni requerirá refrendo contralor ni refrendo interno. Para la definición de “actividad ordinaria”, es de aplicación el artículo 2 inciso a) del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

6. Cuando el ente enajena, deberá sujetarse a los procedimientos de licitación pública o remate; salvo las donaciones que autoriza el artículo 75 de la ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa y los artículos 199, 201 y 202 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública. La determinación de cuál de los procedimientos debe utilizarse (licitación pública o remate), no debe justificarse más si indicarse cual procedimiento se utilizó. En el caso del remate, la base no podrá ser inferior al monto del avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva o, en su defecto, del avalúo de la Dirección General de Tributación, el cual debe constar en forma expresa en el documento. (art. 64 de la Ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa y artículo 157 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública)

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

7. Si el bien inmueble que se enajena está afectado a un uso público, requiere contar previamente con la respectiva desafectación, lograda por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual. En los casos donde no consta el procedimiento empleado para su afectación, se requiere la autorización expresa de la Asamblea Legislativa para su desafectación (art. 159 del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública).

(Modificado el punto 7 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

8. Cuando el ente adquiere por compra (salvo que la adquisición se encuentre motivada jurídicamente en alguna ley especial, o se trate de actividad ordinaria) se debe indicar el monto del avalúo, el cual no puede ser inferior al monto de compra; y los datos del acto motivado emitido por el jerarca de la institución (artículos 67 inciso b y d de la Ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa y artículo 167 inciso b y d del Decreto Ejecutivo 43808 Reglamento a la Ley General de Contratación Pública)

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

9. Los entes descentralizados que cuentan con exoneración conferida con anterioridad a la Ley 7293 Ley reguladora de todas las exoneraciones vigentes, su derogatoria y sus excepciones, no pagarán tributos, cuando enajenan inmuebles, en la parte que les corresponda. (art. 2, inc. 1, de la Ley 7293).

15. Venta por medio de autoridad judicial:

1. Comparecencia de la autoridad judicial en representación del vendedor o del comprador (renuente) en la compraventa. Indicar nombre y calidades (art. 62.6 del Código Procesal Civil).
2. El notario debe dar fe del cargo que ostenta la autoridad judicial (arts. 40 y 84 del Código Notarial).
3. El notario debe indicar la resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura (art. 62.6 del Código Procesal Civil).
4. Nombre y calidades del representado (art. 83 del Código Notarial).

16. Junta de educación y Juntas Administrativas:

1. Toda adquisición de bienes inmuebles a favor de dichas juntas debe efectuarse ante la Notaría del Estado con la comparecencia del Procurador General de la República e inscribirse a nombre del Ministerio de Educación Pública. (art. 139 y 143 Decreto Ejecutivo 38249 Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas) por lo que no pueden inscribirse bienes inmuebles a nombre de dichas Juntas, sin que sea relevante si estos bienes son obtenidos a título gratuito u oneroso.
2. Los bienes inmuebles que se encuentran actualmente a nombre de dichas Juntas deben ser registrados a nombre del Ministerio de Educación por lo cual no es procedente efectuar ningún otro movimiento registral si de previo no se ha cumplido con dicha obligación. (Transitorio II Decreto Ejecutivo 38249 Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas).

17. Conferencia Episcopal de Costa Rica y diócesis o jurisdicción eclesiástica:

1. El representante de la Conferencia será su presidente, elegido por los miembros de la misma Conferencia de acuerdo con sus propios estatutos, y el de cada diócesis su correspondiente obispo diocesano. Nombre completo del representante y sus calidades (art. 3 de la Ley 6062 y art. 83 del Código Notarial).
2. Nombre completo de la Conferencia o de la diócesis, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
3. El notario debe dar fe de la personería, en cuanto al presidente de la Conferencia y al obispo diocesano con vista del Registro de Personas. (art. 3 de la Ley 6062, art. 84 del Código Notarial y art. 466 del Código Civil).

18. Secretaria Técnica del Sistema de Banca para el Desarrollo

1. Conforme al transitorio único de la Ley 9654, en ocasión de la transformación del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (Finade) en el Fondo Nacional para el Desarrollo (Fonade), todos los bienes inmuebles, así como la cartera crediticia, que se encontraran registrados en propiedad fiduciaria por alguna entidad que administrara recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (Finade); deben ser registrados a favor del Fondo Nacional para el Desarrollo (Fonade).
2. El Fondo Nacional para el Desarrollo (FONADE), es un patrimonio autónomo, administrado por la Secretaría Técnica del Consejo Rector del Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD) por lo que dichos bienes inmuebles, así como la cartera crediticia deben inscribirse a nombre de la Secretaría Técnica publicitándose su titularidad como administrador de FONADE.

19. Fondos de Inversión

1. Los bienes y derechos que adquiere un fondo de inversión deben inscribirse a su nombre al ser cada fondo un patrimonio separado. (art. 62 Ley 7732)

2. Los fondos de inversión son representados por las sociedades administradoras de fondos de inversión (SAFI). En el documento de traspaso debe indicarse que la sociedad compareciente es quien representa al respectivo fondo de inversión. (art. 62 y 65 Ley 7732)
3. Los socios, directores y empleados de una sociedad administradora de fondos de inversión y de su grupo de interés económico, no podrán adquirir valores de los fondos ni venderles valores propios. (art. 72 Ley 7732)

20. Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales. (ASADAS)

1. Las Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunales (ASADAS) son asociaciones privadas sin fines de lucro, que gestionan comunitariamente (por delegación de Acueductos y Alcantarillados) los servicios públicos de abastecimiento de agua potable y saneamiento de aguas residuales en Costa Rica. (art. 6 Decreto Ejecutivo 42582). Se inscriben ante el Registro de Asociaciones del Registro Nacional.
2. Las ASADAS pueden adquirir servidumbres o bienes inmuebles a través del proceso expropiatorio de la Ley 6313 y la Ley 6622 (art. 50 Decreto Ejecutivo 42582). El procedimiento no es excluyente de que puedan adquirir bienes en forma directa.
3. Cuando una ASADA adquiere un inmueble el mismo queda afectado a perpetuidad al dominio público. (art. 61 inciso c Decreto Ejecutivo 42582)
4. Para disponer de un bien inmueble, la ASADA debe contar con la autorización de la Junta Directiva de Acueductos y Alcantarillados (AyA) (art. 61 inciso e Decreto Ejecutivo 42582)
5. Cuando se disuelve una ASADA, los bienes y derechos deben ser traspasados a Acueductos y Alcantarillados (AyA) (art. 61 inciso g Decreto Ejecutivo 42582).

21. Banco Crédito Agrícola de Cartago (Aplicación de la Ley 9605 Fusión por absorción del Banco Crédito Agrícola de Cartago por el Banco de Costa Rica)

1. Los cambios en la publicidad registral que deban realizarse en cumplimiento de lo que establece la ley 9605, deberán solicitarse mediante escritura pública, en la que comparezca un representante del Banco de Costa Rica con facultades suficientes y se indique expresamente los bienes y créditos a los que debe aplicarse la modificación respectiva. (Circular DGL-012-2018).
2. En los documentos otorgados desde el 11 de enero del 2018 y hasta el 22 de diciembre del 2018, es factible la comparecencia de los interventores del Bancrédito los cuales se encontraban autorizados por el CONASSIF para fungir como representantes legales de dicho Banco, Lo anterior no obsta que, puedan igualmente comparecer los representantes legales del Banco de Costa Rica en representación del Bancrédito dentro de dicho plazo.
3. Para los bienes y créditos inscritos en el Registro Inmobiliario, por indicar la ley que los cambios operan de pleno derecho, se autoriza realizar las gestiones sin necesidad de determinación física de los bienes debiendo indicarse únicamente el número de matrícula del bien. De igual forma se exceptúa el requisito de aportar plano catastrado establecido en el artículo 30 de la Ley de Catastro. (Circular DGL-012-2018).
4. Todo cambio de nombre de propietario de los bienes y créditos de Bancrédito a favor del Banco de Costa Rica ante el Registro Nacional, todo acto relacionado con los fideicomisos donde el Banco de Costa Rica asuma la posición de fiduciario en sustitución de Bancrédito, así como las donaciones de inmuebles cuyo titular es Bancrédito a favor de entidades de derecho público o privado, están exentos del pago de todo tipo de tributos. (art. 12 Ley 9605)

22. Venta de fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural por parte del Estado (Aplicable para el Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos)

1. Es obligatorio para el Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos ofrecer al INDER con preferencia sobre otros compradores, aquellas “fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural y el fomento agrícola”. (art. 44 de la Ley 9036)
2. Para poder ser inscrita en este Registro, una escritura traslativa de dominio de un inmueble con esas características será indispensable presentar constancia de haberse cumplido con los requisitos dispuestos por dicho artículo. (art. 44 de la Ley 9036 y art. 166 del Decreto Ejecutivo 43102)

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

3. Por lo tanto, las instituciones mencionadas, serán las responsables y encargadas de determinar cuáles inmuebles son los que cumplen con los requisitos señalados, de tal forma que el notario hará constar que el bien transmitido no se encuentra dentro de los supuestos del artículo mencionado; caso contrario, deberá aportarse la constancia que indica el párrafo segundo del artículo de cita.
4. En el caso de las entidades cuya actividad ordinaria sea la ejecución de programas de desarrollo social (tales como el INVU, el IMAS, o el BANHVI) no es requisito la certificación ni que el notario haga constar que se ha cumplido con el artículo 44 de la Ley 9036.

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

23. Traspaso de bienes mediante programas de desarrollo social

1. Toda propiedad inmueble otorgada mediante programas de desarrollo social deberá inscribirse a nombre de ambos cónyuges, en caso de matrimonio y de unión de hecho y a nombre del beneficiado en cualquier otro caso, ya se trate de hombre o de mujer. (art. 7 Ley 7142)
2. Cuando el INVU, INDER, IMAS o entidades autorizadas mediante Ley 7052 (Ley del Sistema Financiero Nacional sobre la Vivienda tales como fundaciones, cooperativas, asociaciones de vivienda, Mutuales, etc.) traspassen a beneficiarios ya sea pagando el precio en su totalidad o hipotecando a éstos por el precio o parte deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 7142.
3. Si el bien inmueble ya se encuentra inscrito a nombre de un titular y este titular otorgara hipoteca a favor de alguna de estas u otras entidades, no se exigirá lo estatuido en el artículo 7 de la Ley 7142, sino solo en los casos en que se traspase.
4. Como excepción parcial al punto segundo de este apartado, en acatamiento de lo que establece el Criterio Registral DGL-0032-2021, suscrito por la Dirección General del Registro Nacional, de fecha 15 de enero del 2021; se debe proceder con la inscripción del traspaso del bien inmueble adquirido a través de un bono para la vivienda de interés social al amparo de la Ley 7052, a nombre únicamente del beneficiario cuando este comparezca separado, sea de hecho o judicialmente.

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

5. En el caso anterior reseñado, debe constar en el documento presentado como parte del estado civil del beneficiario, el que se encuentre separado de hecho o judicialmente, según corresponda.

(Adicionado el punto 5 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

II. DONACIÓN

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de este último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 450 y 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial).
2. Si en la escritura pública comparecen en forma simultánea el donante y donatario, no se requiere una manifestación expresa de la aceptación por parte del donatario, ya que conforme lo establece el artículo 1008 del Código Civil, la aceptación de la donación se deduce de la propia comparecencia y el otorgamiento del instrumento.

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de junio del 2024)

3. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.
4. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles).
5. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se dona expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la donación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (Art. 270 y 460 del Código Civil y art. 181 inciso e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. En caso de donarse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado, así como la proporción del derecho reservado. (Art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
8. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil). Para el caso de personas jurídicas, se entenderá este poder como la autorización dada por su órgano superior, según corresponda para cada persona jurídica.
9. En las sociedades mercantiles esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado en asamblea general extraordinaria de socios. Debe el notario dar fe de la existencia del acuerdo indicando la fecha de celebración de la Asamblea y el libro donde se encuentra asentado. La persona autorizada por Asamblea debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública.
10. En las fundaciones esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado por la Junta Administrativa de la fundación. Debe el notario dar fe de la existencia de dicho acuerdo indicando la fecha de celebración de la sesión de Junta y el libro donde se encuentra asentado dicho acuerdo. La persona autorizada

por la Junta debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública. Valga reiterarse que el presidente de una fundación es apoderado general conforme a la ley. (art. 11 y 13 de la ley 5338)

(Adicionado el punto 9 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

11. En el caso de las empresas individuales de responsabilidad limitada, si el gerente que comparece para donar no es el dueño de la empresa, debe el notario dar fe de la existencia del poder especialísimo para donar por parte del dueño de la empresa, que debe ser otorgado en escritura pública. Si por el contrario el gerente si es a la vez el dueño de la empresa, bastará con que el notario indique tal situación en el instrumento respectivo. (art. 1408 Código Civil y art. 10 Código de Comercio)

(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

12. En caso de que los bienes sean parte de un sucesorio, la ley establece que la enajenación anticipada de ellos procede mediante venta debidamente autorizada por la autoridad y no se prevé la posibilidad de disponer mediante donación de partes específicas del haber hereditario previo a la adjudicación.
13. Pueden existir donaciones de bienes que conformen un haber hereditario en el tanto sea bajo los supuestos del artículo 551 del Código Civil, por la existencia de un compromiso que deba ser cumplido por los herederos o bien por algún requerimiento legal.

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

Donaciones entre instituciones del Estado

14. Existe autorización legal para donar bienes inmuebles entre instituciones de la administración pública en el tanto no estén afectos a un fin público, en escritura a ser otorgada ante la Notaría del Estado. Debe el documento contener el dato de la resolución motivada suscrita por el máximo jerarca del ente que dona, así como del acuerdo de autorización de la institución donataria. (art. 75 ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa)

(Adicionado el punto 14 anterior a partir del 14 de noviembre del 2024)

Donaciones Municipales

15. En el caso de las Municipalidades, únicamente podrán donar a partir de la existencia previa de una ley especial con las siguientes dos salvedades:
 - a) Cuando exista voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran el Concejo Municipal, podrán donar directamente bienes muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades. Debe otorgarse la escritura ante la Notaría del Estado y constar el dato tanto del acuerdo municipal del municipio donante como del acuerdo de aceptación del bien por parte de la institución donataria. (art. 71 Código Municipal y art. 75 ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa)

(Modificado el punto 15 anterior a partir del 14 de noviembre del 2024)

- b) Existe habilitación legal de conformidad con el artículo 19 de la Ley 3859 Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, para que las municipalidades puedan donar bienes a las asociaciones de desarrollo comunal. Cuando estas donaciones sean ingresadas a la corriente registral, se verificará que dichos bienes sean patrimoniales y no sean parte del dominio público. La determinación de si los bienes donados se encuentran sometidos o no a un régimen de dominio público, se verificará mediante la constatación de la naturaleza de dicho bien, así como mediante dación de fe notarial que indique expresamente que el bien donado no es parte del dominio público. (Criterios de la Contraloría General de la República DFOE-DL-1238 del 7 de octubre del 2015, CGR-DJ-2241 del 26 de noviembre del 2015 y DFOE-DL-0289 del 9 de marzo del 2016.)

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

III. DACIÓN DE FINCAS EN PAGO

1. Comparecencia en escritura pública del titular registral y el acreedor, indicando sus calidades completas, en donde se da en pago uno o varios inmuebles por la existencia de una obligación previa que no necesariamente debe encontrarse garantizada con una hipoteca en el inmueble (art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en pago, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si lo que se da en pago es un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Monto o valor de la dación en pago. En caso de ser varios inmuebles los que se dan en pago, indicar el valor por separado de cada uno (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la dación en pago es a varias personas, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se da en pago expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la dación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (Art. 270 y 460 del Código Civil y art. 181 inciso e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. En caso de darse en pago un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho dado en pago, así como la proporción del derecho reservado. (Art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Debe indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
7. En caso de estarse dando la dación en pago por motivo de una hipoteca inscrita en el Registro, procede la cancelación de dicho gravamen hipotecario si existe rogación en tal sentido. Se debe pagar los timbres correspondientes por esta cancelación.

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

IV. PERMUTA

1. Comparecencia en escritura pública de los permutantes, con indicación de sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil).
 2. Citas de los inmuebles que se permutan, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
 3. Valor de los inmuebles permutados. En caso de que sean varios los inmuebles que se permutan, se debe dar el valor por separado de cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
 4. Si la permuta es a varias personas, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se permuta expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la permuta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (Art. 270 y 460 del Código Civil y art. 181 inciso e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- (Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)*
5. En caso de permutarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho permutado, así como el derecho reservado. Si se permuta un derecho, se debe indicar el monto por el cual se valora la permuta (Art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

V. TRASPASO EN PROPIEDAD FIDUCIARIA

1. El fideicomiso se debe constituir por escrito mediante acto entre vivos o por testamento. En él, el fiduciario queda obligado a realizar los fines para los que fue creado. Los bienes inmuebles objetos del fideicomiso deben ser traspasados por el fideicomitente al fiduciario, y constituirán un patrimonio autónomo (arts. 633, 634 y 635 del Código de Comercio).
2. El traspaso en propiedad fiduciaria de bienes inmuebles debe otorgarse en escritura pública e inscribirse debidamente en el Registro Inmobiliario. Tal traspaso, de conformidad con el artículo 636 del Código de Comercio solo exige la inscripción del bien a nombre del fiduciario en su calidad de tal, por lo tanto, el ámbito de calificación se circunscribe únicamente a determinar el nombre y calidades completas del fideicomitente y el fiduciario.
3. El nombre y número de identificación del fideicomisario, deberá indicarse en los casos en los cuales se invoque la exención del artículo 662 del Código de Comercio.
4. Conforme lo anterior, en el Registro Inmobiliario no se inscriben los contratos de fideicomiso, sino únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria (art. 450 del Código Civil, art. 636 del Código de Comercio)

5. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben comparecer el fideicomitente y el fiduciario e indicar sus calidades completas. En el caso de personas jurídicas, lo hace el representante que tenga suficientes facultades, y se deben indicar los datos de su personería. (art. 84 Código Notarial)
6. Cuando el fiduciario es una persona jurídica, debe estar facultada en sus estatutos para recibir por contrato o por testamento, el traspaso en propiedad fiduciaria. La verificación de este aspecto forma parte de los estudios preescriturarios que debe efectuar el notario por lo que no forma parte del marco de calificación registral. (art. 637 del Código de Comercio, arts. 40, 83 y 84 del Código Notarial)
7. En la escritura de traspaso del bien fideicometido, deben darse las citas completas de las fincas o créditos que se deben inscribir a nombre del fiduciario. También se deberá citar la descripción completa, y el número de plano catastrado en el caso de las primeras (art. 88 del Código Notarial; art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
8. El fiduciario así autorizado en el contrato de fideicomiso puede disponer del bien fideicometido. Esta facultad deberá ser verificada por el notario cartulante de conformidad con lo que establece el artículo 40 del Código Notarial. Sin embargo, los bienes fideicometidos no podrán gravarse, salvo que exista una autorización expresa del fideicomitente. Si este no concede la autorización, el juez puede autorizar al fiduciario para gravar bienes, cuando se comprueben situaciones de emergencia que hagan indispensable la obtención de fondos de lo cual el notario debe dejar constancia (art. 652 del Código de Comercio).
9. El fiduciario no podrá ser fideicomisario; es decir, que el fiduciario no podrá obtener los beneficios del fideicomiso cuando se dé tal coincidencia (art. 656 del Código de Comercio).
10. Si un fiduciario hiciere préstamos de dinero, tales créditos solo pueden garantizarse con hipoteca de primer grado y en ningún caso por suma mayor del sesenta por ciento del avalúo del inmueble, salvo que exista una autorización diferente existente en alguna ley especial lo cual debe indicarse en el documento. Debe el notario al momento de la constitución de la hipoteca, dar fe de la existencia del avalúo y que se cumple con los supuestos de dicho artículo. (art. 648 del Código de Comercio)
11. Se encuentran exentos del pago de todo tipo de tributos (salvo el Timbre del Colegio de Abogados), únicamente aquellos traspasos de bienes inmuebles en propiedad fiduciaria, en favor de un fideicomiso de garantía en razón de una operación financiera o crediticia, en la cual el fiduciario y el fideicomisario se encuentren inscritos ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). En el caso del fideicomisario la dación de fe debe además indicar que este se encuentra inscrito como sociedad o empresa dedicada a prestar servicios financieros, debiendo dar fe el notario de la mencionada inscripción (art. 662 del Código de Comercio y Criterio Registral DGRN-0004-2010).
12. Igualmente, al momento de la devolución de los traspasos en propiedad fiduciaria del punto anterior, se encuentran exentas las devoluciones al fideicomitente original, entendido este como el sujeto que traspasó la finca al fideicomiso, y no los que aleguen ser fideicomitentes posteriores en virtud de cesiones privadas contractuales. (art. 662 del Código de Comercio)
13. En el caso de traspasos de los bienes a los que se refiere el acápite once anterior a otro fideicomiso, el mismo se encuentra exento en el tanto el fiduciario actúe en esta oportunidad como fideicomitente y este nuevo traspaso sea a su vez a favor de un fideicomiso que cumpla con todos los supuestos del artículo 662 del Código de Comercio.
14. Si se presenta el contrato de fideicomiso al Registro, deberá cancelarse la suma de un colón por cada mil en Arancel de Registro Nacional de conformidad con lo que se establece en la Circular DGRN-01-2003, y el artículo 2º inciso c) punto 1 de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional, aunque en el documento conste que del contrato de fideicomiso no debe tomar nota el Registro, inclusive si se trate de un contrato cuyo traspaso sea exento (Directriz 001-2010).
15. De conformidad con el artículo 15 de la Ley 7786 “Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo”, las personas, físicas o jurídicas, que desempeñen las actividades de administración de fideicomisos o de cualquier tipo de administración de recursos, efectuadas por personas, físicas o jurídicas, que no sean intermediarios

financieros, y no se encuentren supervisadas por alguna de las superintendencias existentes en el país, deberán inscribirse ante la SUGEF. De manera tal que el notario deberá dar fe de la existencia de la mencionada inscripción. En tratándose de intermediarios financieros, supervisados por alguna de las superintendencias existentes en el país, el notario dará fe de esa condición.

16. Como excepción a lo anterior, en los casos de fideicomisos de conformidad con la que establece el artículo 648 del Código de Comercio y limitados a la función que establece dicho artículo, el notario deberá dar fe con vista en el contrato de fideicomiso, que el mismo es de garantía o si es de otro tipo de fideicomiso, que el fiduciario no se encuentra sujeto a la administración de recursos financieros y por lo tanto no requiere su inscripción como tal ante la SUGEF. (Directriz RIM- 002-2010)
17. Es procedente traspasar bienes a un fideicomiso, aún en el caso de que el fideicomitente no sea el propietario registral; en la escritura tendrá que comparecer el dueño autorizando el acto. A la hora de la devolución del bien se procederá a revisar el módulo transaccional histórico del asiento registral para devolver el mismo al propietario registral anterior. Si se devuelve el bien a una persona diferente, se debe tipificar el título traslativo de dominio, y cancelar lo correspondiente a Arancel de Registro, timbres e impuestos de transferencia. (Directriz RIM-001-2010).
18. Como salvedad a lo dispuesto anteriormente, son válidos los traspasos que indiquen como título traslativo de dominio las devoluciones efectuadas a fideicomitentes cesionarios, en el tanto se indique que comparecen en tal condición en el documento y se paguen todos los rubros tributarios correspondientes ya que la exención del artículo 662 del Código de Comercio cubre únicamente la devolución al fideicomitente original y no a los subsiguientes o cesionarios.
19. El estado civil es relevante en el fideicomitente para efectos del traspaso en propiedad fiduciaria o devolución del bien fideicometido, entratándose de bienes gananciales. (Directriz RIM-001-2010).
20. Si se transmite un bien que se encuentra en propiedad fiduciaria no es necesario verificar si el fideicomitente se encuentra vivo a la hora de otorgar un traspaso. (Directriz RIM-001-2010)
21. No es necesaria la comparecencia del fideicomisario en un traspaso o devolución de los bienes fideicometidos. (Directriz RIM-001-2010)
22. En los casos en los cuales se proceda a la adjudicación extrajudicial del bien, en virtud de la ejecución del contrato de fideicomiso; deberá presentarse al registro una escritura pública donde comparezcan el fiduciario y el adquirente e indicarse expresamente el valor de la transacción. En estos casos, una vez superado el marco de calificación, se inscribirá dicho traspaso como una adjudicación extrajudicial, sin que sea menester consignar como defecto que deba indicarse de un título traslativo de dominio. Todos los tributos deben ser cobrados en la forma usual, cotejando el mayor monto existente entre lo que indique el documento y el valor fiscal registrado del bien.
23. En los casos en los cuales ingresen documentos en los que comparezca el fiduciario como titular de un bien inscrito y se proceda a la adjudicación extrajudicial del bien, en virtud de la ejecución del contrato de fideicomiso, y el documento indique expresamente la existencia de un título traslativo de dominio (compraventa, donación, dación en pago, permuta, entre otros) debe procederse a su inscripción bajo el título traslativo que el documento indique, debiendo constar claramente la estimación o precio, según corresponda.
24. Considerando que cada fideicomiso consta con sus propias reglas de ejecución y que este Registro inscribe únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria, al no existir una calificación previa del contrato de fideicomiso, ni ser la presentación del mismo requisito para la inscripción del traspaso, no es parte del marco de calificación verificar si se cumplen los requisitos de la adjudicación extrajudicial en cuanto a publicaciones, plazos y demás aspectos que son de entera responsabilidad del fiduciario.
25. La sustitución del fiduciario deberá hacerse en escritura pública con la comparecencia del fideicomitente y del fiduciario sustituto, excepto que en el documento el notario cartulante dé fe de la existencia de un contrato de sustitución de fiduciario debidamente suscrito por las partes con fecha anterior al otorgamiento de la escritura. En tal caso, únicamente deberá comparecer el fiduciario sustituto para solicitar la relacionada inscripción. Deberá pagar acto de cuantía inestimable el Arancel de Registro, timbres de Archivo y Abogados. Para el caso

del timbre del Colegio de Abogados, deberá pagar el monto correspondiente a acto inestimable por cada sustitución que se realice. (arts. 638, 639 y 643 del Código de Comercio).

26. En todos aquellos casos en que sea ingresado a la corriente registral un documento en el cual se efectúa un traspaso de un bien cuyo titular es una entidad bancaria y se fundamenta dicho traspaso en la realización de un proceso de remate o subasta efectuada por el propio Banco (inclusive en bienes que no están inscritos bajo titularidad fiduciaria), se procede al cobro del impuesto de traspaso que establece el artículo 8 de la Ley 6999, según el precio de la subasta, independiente del valor fiscal establecido, lo anterior, de conformidad con el criterio emitido mediante oficio DVAT-185-2018 por parte de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias del Ministerio de Hacienda. Los demás rubros tributarios (Timbres y Arancel de Registro) se cobrarán conforme al mayor valor resultante entre el precio de la subasta y el valor fiscal registrado.

COBRO DE TRIBUTOS FIDEICOMISO NO EXENTO					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

COBRO DE TRIBUTOS FIDEICOMISO EXENTO
Timbre Abogados
Ver tabla

VI. RETROVENTA

1. Cuando se realiza una compraventa, las partes pueden pactar que el comprador debe devolver la finca al vendedor si este le entrega el precio pagado. No es procedente el pago de intereses en este tipo de contrato. Este pacto debe mantenerse por el plazo determinado por las partes (art. 1095 y 1096 del Código Civil).
2. La retroventa debe hacerse en escritura pública, donde comparecen ambas partes, e indicar sus nombres completos y calidades (, art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles objetos de la retroventa, e indicar su descripción completa Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. Precio de la retroventa. Si son varios los inmuebles, debe darse por separado el precio para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
5. El pacto de retroventa se constituye en la escritura pública de venta y debe contener:
 - a) Manifestación expresa de las partes donde acuerdan el pacto (art. 1095 del Código Civil)
 - b) Monto de dinero que debe devolverse para que se pueda realizar la retroventa (art. 1095 del Código Civil)
 - c) Plazo del pacto, el cual no puede ser mayor de cinco años (art. 1094 del Código Civil)
6. Pagará tributos:
 - a) Por la compraventa.

- b) Los tributos por la constitución del gravamen (retroventa), arancel de Registro (artículo 2.e Ley 4564 Ley de aranceles del Registro Nacional), y timbres de Abogados y Archivo por la retroventa, cuyo monto para el cálculo es el que se establece en el punto 5.b anterior.
7. De cumplirse la condición resolutoria de la retroventa y presentarse el documento respectivo, (es decir el testimonio de escritura donde nuevamente comparezcan el actual propietario y el anterior titular) esta será calificada como una compraventa pura y simple, debiendo pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR EL TRASPASO					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

COBRO DE TRIBUTOS POR EL GRAVAMEN		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

VII. RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATO

1. Cuando las partes en forma voluntaria o compelida por una autoridad (por incumplimiento contractual), dejan sin efectos jurídicos un acto o contrato, estamos ante la figura de la resolución contractual. Para el caso específico de la rescisión, esta aplica únicamente para casos en que existe una patología jurídica relacionada con el acto que se pide rescindir (una nulidad relativa) y que provoca un error en la información del asiento registral respecto de la realidad jurídica del inmueble bajo los supuestos del artículo 836 del Código Civil.
2. Se realiza en escritura pública, donde comparecen las partes y realizan la rescisión o resolución. Deben darse nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).
3. Citas del inmueble o inmuebles en los cuales se efectúa la rescisión o la resolución, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial, art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. Debe hacerse referencia del acto o contrato que se viene rescindiendo o resolviendo, indicando los datos de la escritura, así como las citas de presentación correspondientes.
5. Debe indicarse el valor de la operación rescindida o resuelta para efectos del cálculo de los rubros tributarios respectivos, los cuales se pagarán por el mayor valor resultante entre lo indicado en el documento y el valor fiscal respectivo. (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 de Aranceles del Registro Nacional).
6. Si el contrato que se rescinde o resuelve es un traspaso inscrito, la escritura de rescisión o resolución debe pagar los tributos respectivos como si fuera una compraventa, excepto el impuesto de traspaso. (art. 2 inc. h de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles)
7. En cualquier tiempo, si el contrato que se rescinde o resuelve se encuentra anotado y esta rogación se presenta en forma conjunta con el documento principal, se debe constatar el pago de los tributos respectivos de ese documento.

8. Si el contrato que se rescinde o resuelve se encuentra anotado y esta rogación se presenta con un asiento independiente con todos los datos de identificación del documento rescindido o resuelto, (lo cual implica que no se requiere la presentación conjunta del documento anotado) se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir o resolver y cancelar el mínimo de aranceles del registro, timbres del Colegio de Abogados y Archivo por el valor o la estimación de la rescisión o resolución.
9. Para el caso específico de la rescisión, al estar fundamentada en la existencia de una patología y que provoca un error en la información del asiento registral respecto de la realidad jurídica del inmueble, la rogación no requiere plano catastrado.

COBRO DE TRIBUTOS POR RESCISION O RESOLUCION QUE IMPLIQUE TRASPASO				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

COBRO DE TRIBUTOS POR LA RESCISION DE CONTRATO ANOTADO EN ASIENTO APARTE		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

VIII. ADJUDICACIÓN EN PROCESO SUCESORIO

1. La adjudicación debe asentarse en escritura pública con la comparecencia de los herederos o cesionarios o bien mediante protocolización de piezas (aplicable cuando existan proyectos distributivos aprobados en expedientes sucesorios judiciales), que es la transcripción literal o en lo conducente de las piezas del expediente judicial en que estén contenidas las diferentes actuaciones. Se hace énfasis en lo anterior dado que no procede una narración de hechos por parte del profesional, lo cual consistiría en una simple acta notarial la cual no es inscribible, por lo que se procederá a la cancelación de su asiento de presentación.
2. Es procedente efectuar adjudicaciones en forma total o parcial de los bienes o derechos del causante, cabiendo la posibilidad de adjudicar derechos, lotes o acreencias en forma parcial, reservando los restos de bienes o derechos a nombre del causante.

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Indicar el número de expediente judicial o notarial asignado al proceso.
4. Nombre identificación y estado civil del causante. El estado civil no podrá omitirse en ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan créditos por ganancialidad pendientes de liquidar.
5. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
6. Descripción completa de los bienes (art. 88 del Código Notarial).
7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
8. Indicar el monto del avalúo del bien. El avalúo puede sustituirse si el inmueble tiene asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos 2 años, a la fecha de presentación del inventario de bienes por parte del albacea, este valor podrá sustituir el avalúo pericial. Para tales efectos, el notario hará constar en el documento el valor asignado, la fecha de actualización del valor con vista en la certificación que emita la autoridad competente y la fecha de presentación del inventario de bienes. (art. 128.1 y 128.3 del Código Procesal Civil).

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024)

9. Indicar fecha de publicación del edicto en el Boletín Judicial a efecto de poder verificar los 15 días hábiles entre este y la declaratoria de herederos. Dicho plazo empezará a correr a partir del día siguiente de la fecha de la publicación. Si no hubiese transcurrido ese plazo, se indicará como defecto. (art. 126.3 Código Procesal Civil)
10. Indicar la fecha del acta de declaratoria de herederos. Si el documento presentado corresponde a una adjudicación con la comparecencia de los herederos, que indique expresamente que los comparecientes son los únicos herederos declarados, no se requiere que se indique nuevamente los nombres y cédulas de identidad de los herederos. Si el documento presentado corresponde a una protocolización de proyectos distributivos o cuentas particiones en sede judicial, bastara únicamente con la indicación de la fecha del acta de declaratoria de herederos (art. 127 del Código Procesal Civil).
11. Indicar expresamente el monto por el cual se adjudican los bienes o derechos, el cual nunca podrá ser menor al valor del avalúo o su valor tributario según corresponda. Una vez adjudicados, es improcedente la cesión de derechos, lo anterior por cuanto dejan de existir las cuotas hereditarias y lo que se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica de la cesión deviene en improcedente, debiéndose indicar causa traslativa. Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.
12. En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 12 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

13. En la acumulación de sucesiones ajustarse a lo dispuesto por el artículo 121 del Código Procesal Civil.
14. Los asuntos pendientes en los Tribunales podrán ser continuados y concluidos por un notario público, si todos los interesados lo solicitan por escrito (art. 135 del Código Notarial).
15. Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica la ganancialidad de dicho inmueble, este acto no implica traspaso; solo paga el mínimo de Arancel de Registro, y los rubros relativos a timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales por el mayor monto entre el que indica la adjudicación del crédito por ganancialidad y el valor fiscal del bien o derecho. En estos casos lo que opera registralmente es una rectificación de estado civil del cónyuge supérstite.
16. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER a la fecha de la muerte del causante, el procedimiento sucesorio respectivo no puede ser tramitado en sede notarial conforme lo establece el artículo 314 de la Ley 9609 que es el Código Procesal Agrario, debiendo procederse a la cancelación del asiento de presentación si ingresa un documento en el cual se adjudiquen bienes provenientes de un proceso sucesorio notarial. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes).

(Modificado el punto 16 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

17. En el caso de procesos sucesorios judiciales tramitados ante la jurisdicción agraria una vez que se autorice los traspasos de bienes inscribibles en los cuales existan limitaciones vigentes del INDER al momento del fallecimiento del causante, se deberá proceder a la protocolización notarial de lo resuelto y aprobado en sede judicial. (art. 317 Ley 9609)

(Adicionado el punto 17 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

18. En el caso de bienes inmuebles cuya naturaleza indique esta destinados o aptos para el desarrollo de actividades y servicios agrarios y no cuente el inmueble con limitaciones vigentes del INDER a la fecha del fallecimiento del causante, debe la persona notaria dar fe que el bien no ha sido adjudicado, dotado, asignado o traspasado mediante algún modelo de dotación de tierras por parte de entidades a cargo del desarrollo rural por cuanto en estos casos conforme al artículo 314 de la Ley 9609 que es el Código Procesal Agrario el proceso sucesorio solo puede tramitarse en sede judicial agraria.

(Adicionado el punto 18 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

19. Si el proceso sucesorio es de conocimiento de la jurisdicción agraria, una vez que se autorice los traspasos de bienes inscribibles en los cuales existan limitaciones vigentes del INDER al momento del fallecimiento del causante, se deberá proceder a la protocolización notarial de lo resuelto y aprobado en sede judicial. (art. 317 Ley 9609)

(Adicionado el punto 19 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

20. Siempre que exista acuerdo de interesados (salvo lo indicado en el punto anterior referente a los procesos judiciales tramitados ante la jurisdicción agraria), el mismo deberá instrumentalizarse en escritura pública conforme al artículo 133.1 del Código Procesal Civil, inclusive si dicho acuerdo es el resultado de la audiencia convocada en la forma establecida en el artículo 133.2 del Código Procesal Civil. Por tal motivo, en los procesos sucesorios tramitados en sede notarial no son válidas las adjudicaciones que posteriormente el notario protocolice con base en supuestos proyectos o acuerdos de distribución que los interesados hayan tomado dentro del expediente notarial levantado al efecto.
21. Por lo tanto, las protocolizaciones de proyectos distributivos o cuentas particiones, son válidas únicamente en los procesos sucesorios tramitados en sede judicial conforme lo establece el artículo 133.5 del Código Procesal Civil. Bajo esta modalidad, el notario deberá proceder con la protocolización del proyecto distributivo, en la forma y rigurosidad establecida por el artículo 105 del Código Notarial, e indicar el auto que lo aprueba. No será requerida comparecencia alguna, pues la forma documental adoptada (protocolización) es la dispuesta por ley.
22. La única salvedad al punto anterior, en el caso de procesos sucesorios notariales testamentarios, lo constituyen las protocolizaciones que el notario efectuó en caso de existir legados testamentarios de bienes determinados y específicos. La protocolización puede ser tanto de la asignación del legado que consta en forma directa el testamento, o bien del acta que conste dentro del expediente sucesorio notarial en la cual se indique la asignación del legado que efectuó el causante en el testamento. No debe confundirse esto con la posibilidad de que el causante designe herederos testamentarios (sobre partes alícuotas de la herencia) en cuyo caso estos herederos testamentarios deben tomar el respectivo acuerdo de distribución en escritura pública con los demás herederos existentes. (art. 600 Código Civil y 133.1 Código Procesal Civil).

(Adicionado el punto 19 anterior a partir del 21 de febrero del 2023)

23. En los casos en los cuales el acuerdo distributivo tomado en escritura pública requiera homologación del tribunal, por involucrar intereses de ausentes, personas menores de edad o personas con discapacidad, lo deberá indicar el notario en dicho instrumento público, haciendo alusión a la resolución respectiva. Caso contrario, deberá consignarse como defecto. (art. 133. 1 Código Procesal Civil)
24. Es totalmente valido que, al tomar los acuerdos, los herederos se adjudiquen entre ellos, o dispongan sobre el derecho real a favor de un tercero, debiendo en este caso indicar el título traslativo correspondiente.
25. En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones de las leyes 7052 y 8957, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, (art. 183 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016-013 del Consejo Superior Notarial).
26. En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones del INVU o del IMAS, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, y fuere otorgada encontrándose las limitaciones vigentes, se requiera de la autorización de la institución respectiva. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto. (art. 42 Ley 1788, art. 42 Ley 4760, art. 3 Ley 7151 y artículo 13 del Decreto Ejecutivo 29531).

(Adicionado el punto 23 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

27. En los casos que se adjudiquen inmuebles sujetos a limitaciones del artículo 292 del Código Civil o bien cláusulas de inembargabilidad del artículo 981 del Código Civil, no se requiere ningún tipo de autorización y debe procederse a la cancelación de oficio de las limitaciones y cláusulas indicadas.

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

IX. REMATE

- Se realiza mediante la protocolización de piezas en instrumento público del expediente donde se llevó a cabo el proceso judicial. Debe protocolizarse el edicto, el acta de remate, el auto que aprobó el remate, y cualquier otro auto que lo modifique, adicione o cancele gravámenes y anotaciones (arts. 157 al 163 del Código Procesal Civil).
- En caso de procesos de ejecución de hipotecas, el crédito que lo genere puede estar inscrito o no inscrito (arts. 111. 2 apartes 2 y 6 del Código Procesal Civil).
- En el edicto, que deberá publicarse dos veces, en días consecutivos, en el Boletín Judicial, debe indicarse (art. 157.5 del Código Procesal Civil):
 - La base, la hora, el lugar y los días de las subastas.
 - Datos de inscripción en el Registro Inmobiliario.
 - El distrito, el cantón y la provincia donde están ubicados, así como la naturaleza, la medida, los linderos, los gravámenes y las anotaciones, y las construcciones o cultivos que contenga, si esto último constara en el expediente.
 - Los gravámenes que afecten al bien, cuando el adjudicatario deba soportarlos.
- En el acta de remate se indicará:
 - Lugar, hora y día en que se celebró el remate, lo cual debe coincidir con lo indicado en el edicto. Es válido que el remate se haya efectuado a una hora distinta, por cuanto el mismo puede comenzarse válidamente hasta un cuarto de hora más tarde, e incluso puede practicarse más tarde si en ello estuvieran conformes las partes y no hubiere inconveniente en la oficina. (arts. 26.3 y 159 del Código Procesal Civil).
 - Quién se adjudicó el bien o los bienes, y el monto por el cual se los adjudicó. Si son varios los bienes, debe darse el monto por separado para cada uno.
- Debe transcribirse el auto que aprueba el remate. Si por ese auto se cancelan gravámenes y anotaciones, debe indicarse específicamente cuáles y dar sus citas correctas (art. 159 y 163 del Código Procesal Civil). En todo caso, deberá verificar que el crédito que se ordena cancelar no esté garantizado con otras fincas adicionales a la que se está adjudicando, caso contrario deberá realizar la cancelación parcial únicamente sobre la finca adjudicada.
- Indicar plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). En caso de que en el bien adjudicado no conste plano catastrado, deberá comparecer el adjudicatario y solicitar su inclusión.
- La cesión de derechos es procedente antes o en el mismo momento de la emisión del auto que aprueba el remate, de lo cual dará fe el notario. Posterior a dicho auto, la cesión se considera extemporánea, debiendo pagar los respectivos tributos, tanto por la adjudicación primaria como por la cesión.
- Cuando se subasta una finca hipotecada y está afecta a las limitaciones del Instituto de Desarrollo Rural o soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, no se exigirá el refrendo o la autorización respectiva. En la protocolización presentada es factible que el Juez ordene su cancelación sin importar que las limitaciones se encuentren o no vencidas.
- Si se tratara de un proceso monitorio en el cual se remata una finca afecta a las limitaciones del Instituto de Desarrollo Rural o soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, si no se cuenta con el refrendo o autorización respectiva deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 67 y 122 de la Ley 2825 Ley de

Tierras y Colonización y sus reformas, y art. 183 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas). Si el remate se diera producto de una ejecución en sede AGRARIA (verificar que las siglas que identifican al expediente digan “AG”), no se cancelará la presentación por falta de la autorización y refrendo del INDER, pues se presume que el juez notificó a este instituto según artículo 22.C de la Ley 6734 Ley de Jurisdicción Agraria.

10. Se practicarán las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el juez de acuerdo con el artículo 163 del Código Procesal Civil. Cabe destacar que no deben cancelarse demandas ordinarias, demandas penales, o cualquier otro gravamen o anotación preventiva de rango superior. Es factible cancelar las hipotecas legales inscritas en virtud de lo establecido en las leyes 9024 y 9428 en el tanto el Juez lo ordene expresamente.
11. Conforme al artículo 111 de la Ley 9342 Código Procesal Civil, la hipoteca no inscrita constituye título ejecutivo. Misma disposición contenía el artículo 2.2 de la ley 8642 Ley de Cobro Judicial derogada. Por lo tanto, pueden ser presentadas protocolizaciones de procesos de cobro cuyas hipotecas se encuentren únicamente anotadas.
12. Para aplicar lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos, que establece que se deberán practicar las cancelaciones que deban desaparecer a causa del remate, se entiende que solo será aplicable sobre aquellos gravámenes y anotaciones presentados con posterioridad a la aprobación del remate. Igualmente, no es dable cancelar demandas ordinarias de índole contencioso, civil o agrarias, demandas penales, o cualquier otro gravamen o anotación preventiva de rango superior. A su vez no es procedente, en aplicación del artículo 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos cancelar gravámenes o anotaciones que tengan su origen en hipotecas legales tales como: deudas por impuesto territorial (art. 79 Código Municipal, art. 28 de la Ley 7509 Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), obligaciones que el propietario llegue a tener con el condominio (art. 20 Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio), entre otros. En cuanto a los arrendamientos contemplados en la Ley 7527 Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se debe valorar la aplicación del artículo 76 de dicha norma.
13. En caso de remate por ejecución en virtud de hipoteca garantizada por cédulas, deben aportarse las mismas para su incineración y su cancelación registral será tramitada por el Partido Especial de Cédulas Hipotecarias. (art. 439 inciso c Código Civil)
14. Cuando lo rematado sea adjudicado en moneda extranjera, el cálculo de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de la protocolización notarial.
15. En todos aquellos casos en que sea ingresado a la corriente registral un documento en el cual se efectúa un traspaso de un bien cuyo titular es una entidad bancaria y se fundamenta dicho traspaso en la realización de un proceso de remate o subasta efectuada por el propio Banco (inclusive en bienes que no están inscritos bajo titularidad fiduciaria), se procede al cobro del impuesto de traspaso que establece el artículo 8 de la Ley 6999, según el precio de la subasta, independiente del valor fiscal establecido, lo anterior, de conformidad con el criterio emitido mediante oficio DVAT-185-2018 por parte de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias del Ministerio de Hacienda. Los demás rubros tributarios (Timbres y Arancel de Registro) se cobrarán conforme al mayor valor resultante entre el precio de la subasta y el valor fiscal registrado.

COBRO DE TRIBUTOS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5% del valor adjudicado

X. FRACCIONAMIENTOS

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes. La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.
2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (artículo 88 Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. Si en una finca existieran inscritas localizaciones de derechos previas, para un posterior fraccionamiento o reunión, se requiere la actualización registral en lo que respecta a medida, proporciones en derechos e inclusión del plano catastrado en el resto reservado de la finca existente. Se exceptúan de lo anterior, los posteriores movimientos registrales de localizaciones de derechos y todo movimiento que no requiera la descripción del resto reservado existente. (art. 207 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza. Cuando se segreguen lotes para ser reunidos en el mismo acto, bastará con indicar la medida de estos, sin que se requiera plano de dichos lotes ni su descripción, siendo necesario únicamente el plano del inmueble resultante de la reunión. (art. 460, inc. 1, del Código Civil)
6. Cuando quede un resto del inmueble, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce una mutación en las características del inmueble. (Art. 460, inc. 1, del Código Civil, art. 88 Código Notarial)
7. No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segregue lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, la rectificación de la naturaleza y/o linderos del resto (en virtud de la segregación efectuada) o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo en este último supuesto, constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante. (art. 206 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 7 anterior en su redacción a partir del 29 de junio del 2021 y adicionada la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre o acceso excepcional según corresponda para darle salida. Si el lote segregado es inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se vaya a generar como último movimiento. (Art. 301, 395 y 401 Código Civil. Art. 18 Ley 6545). Se puede prescindir de tal requisito, si sobre la finca a segregar ya constara de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante) y en el documento constara expresamente, que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto. (art. 187 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 8 anterior en su redacción a partir del 29 de junio del 2021 y adicionada la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

9. La medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 34 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 9 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

10. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

(Reincorporado el punto 10 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

11. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

(Reincorporado el punto 11 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

12. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.

(Reincorporado el punto 12 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

13. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se indica en el Capítulo LII de la presente Guía de Calificación, el listado de distritos urbanos conforme fuera publicado en el Alcance 146 a la Gaceta 144 del 17 de junio de 2020.

(Reincorporado el punto 13 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

14. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta deba o se desee cambiar. Para efectuar esta modificación de la proporción de los copropietarios del resto no se requiere plano catastrado de dicho resto. (art. 206 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 14 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

15. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).
16. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
17. Dado que los linderos son una característica sumamente cambiante y que el carácter individualizante (principio de especialidad objetiva) de los mismos ha cedido ante la prevalencia del plano y del mapa catastral, resulta innecesario la verificación de los linderos opuestos en las segregaciones, siendo responsabilidad del notario que la descripción del lote corresponda en cuanto a linderos con el plano que dio origen a la finca.
18. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos. Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por Arancel de Registro, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.
19. Cuando el fraccionamiento se efectúe en fincas que tengan limitaciones vigentes a favor de entidades estatales (tales como INDER, BANHVI, INVU, IMAS) y se pretenda que el lote fraccionado salga libre de los gravámenes existentes, debe contarse con la comparecencia de los personeros respectivos de dichas entidades. La existencia de autorizaciones por parte de dichas entidades que consten dentro del documento de fraccionamiento y de las cuales el notario da fe sin la comparecencia de dichos personeros, son válidas si los terrenos a fraccionar mantienen dichas limitaciones, no para eliminarlas. (art. 474 Código Civil)

(Adicionado el punto 19 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

20. En La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606 y 22607, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles específicamente indicados en dichos decretos obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que

están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana.

(Reincorporado el punto 20 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

21. No resultan aplicables las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos que contuvieran fraccionamientos de fincas de naturaleza agrícola y cuando las porciones resultantes fueran mayores de cinco hectáreas siempre y cuando los planos catastrados que se utilizaban para los fraccionamientos fueran inscritos con anterioridad al 13 de setiembre del 2020. Esta excepción se encontraba en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones de 1982 que fuera derogado por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU que se encuentra vigente desde el 13 de setiembre del 2020. Entonces, en todo instrumento cuya segregación se sustente en un plano catastrado inscrito a partir del 14 de setiembre del 2020, y que se encuentre situado en distrito urbano, indistintamente de su medida; debe solicitarse la dación de fe sobre la existencia del visado municipal que establece la Ley de Planificación Urbana.

(Reincorporado el punto 21 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.

22. Conforme el artículo 84 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal y cumplir con los parámetros de tolerancias establecidos por la Dirección del Registro Inmobiliario. Al efectuarse transacciones en los que se citen planos que no contengan decimales, o bien en los casos en los cuales se incluya en un asiento registral que no tiene decimales en su medida un plano catastrado que sí los tenga, se modificará de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación.

(Modificado el punto 22 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

23. Conforme el artículo 151 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, todos los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente y tendrán una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva, salvo los siguientes casos:
- a) Los planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tendrán una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo comuniquen así la autoridad jurisdiccional competente.
 - b) Los planos para concesión tendrán una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites de otorgamiento de concesión y lo indique así la autoridad administrativa, sea el gobierno local competente.
 - c) Los planos que sean de interés para el Estado y sus instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.

(Modificado el punto 23 anterior en su redacción a partir del 29 de junio del 2021 y nuevamente modificada su redacción y adicionada la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

24. Conforme al transitorio III del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario todos los planos catastrados que de previo a la entrada en vigencia de este reglamento no hayan generado movimientos registrales en el Departamento Inmobiliario Registral y que no se encontraban sujetos a los plazos de provisionalidad anteriormente regulados en el decreto ejecutivo número 34331, quedaron cancelados de pleno derecho en el plazo de un año contado a partir de la puesta en vigencia del presente reglamento. Dicho plazo del año se cumple el 24 de marzo del 2026. De ingresar a la corriente registral posterior a esa fecha un documento que contenga un plano catastrado cancelado en aplicación de los que establece el transitorio III, debe consignarse tal situación como defecto.

(Modificado el punto 24 anterior en su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

25. En todo caso, es dable suspender el plazo de vigencia de la provisionalidad, si los asientos catastrales cuentan con una anotación judicial en el que conste que está siendo utilizado en un proceso de esa naturaleza. (Transitorio III del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 25 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

26. Si a la fecha de presentación al Diario del documento, el plano está cancelado por vencimiento de la provisionalidad, sea por la aplicación del artículo 151 o del transitorio III del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano, antes del vencimiento del asiento provisional al cual se le ha consignado ese defecto y de esa manera se pueda continuar con el trámite. Con el nuevo plano que se indique, deben cumplirse y verificarse todos los requisitos exigidos por ley.

(Modificado el punto 26 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

27. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional y la Resolución emitida por la Dirección General de Tributación DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta 177 del 13 de setiembre de 2012) los registradores cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria por lo cual se debe verificar el cobro correcto de los tributos conforme a los valores fiscales proporcionales de los lotes que se generan en fraccionamientos o bien en divisiones materiales o reuniones de inmuebles.
28. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que todos los rubros tributarios, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.
29. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (dividir el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar.
30. Si en un documento de segregación se efectúa a la vez rectificación de medida del resto, deberá corregirse el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, según el valor proporcional de cada metro cuadrado.
31. Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto tercero anterior, ese mayor valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado.
32. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto tercero anterior, se determinará el correcto pago de todos los rubros tributarios; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda.
33. Si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto tercero anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.
34. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento o dirección que corresponda en el Ministerio de Hacienda; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado al lote.
35. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de divisiones materiales como para las reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio según la medida de cada filial.

COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACION Y TRASPASO A UN TERCERO					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACION EN CABEZA PROPIA / PAGO DE DERECHO		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XI. CEMENTERIOS PRIVADOS

1. Procede la inscripción de documentos referidos al nacimiento o constitución de nuevos cementerios o camposantos, utilizando planos catastrados correspondientes a bloques, jardines o sectores, o bien con los diseños generales aprobados por la Subdirección Catastral, sin que se publicite ese número de plano en los asientos practicados. Lo anterior será aplicado únicamente cuando las segregaciones se realicen en cabeza propia y no exista traspaso a un tercero. (art. 108 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Para que se proceda a la inscripción de documentos, en los casos del punto anterior, se deberá previamente verificar que los datos descriptivos del nicho o tumba incluidos por el notario coincidan con lo indicado en el diseño previamente aprobado por la Subdirección Catastral.
3. Cuando los desarrolladores así lo decidan, también la constitución de nuevos cementerios o camposantos podrá desarrollarse con fundamento en planos individuales que describan cada una de las áreas que conforman el desarrollo consignándose el número de plano en el asiento registral.
4. En aquellos casos en que se pretenda realizar un movimiento registral posterior a la creación o nacimiento de fincas referidas a nichos o tumbas, deberá exigirse el plano catastrado de este nicho o tumba y no podrán utilizarse planos de bloques, jardines o sectores o los Planos Generales. (art. 30 Ley 6545)

COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACIONES EN CABEZA PROPIA PARA GENERAR FOLIOS CORRESPONDIENTES A CEMENTERIOS PRIVADOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XII. LOCALIZACIÓN DE DERECHOS

1. Cumplidos los requisitos exigidos en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, el juez dictará la resolución en que autoriza al solicitante para comparecer ante un notario público a otorgar la escritura de la localización, en la cual se consignará lo siguiente (art. 8 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos y art. 460 del Código Civil):
 - a) Número de expediente judicial o notarial según corresponda.
 - b) La cita o citas de inscripción del derecho o derechos en el Registro Inmobiliario.
 - c) El valor y proporcionalidad del derecho o derechos que se localizan.
 - d) La descripción completa de la parcela que se localiza sea su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y medida lineal frente a las calles públicas
 - e) La estimación de la parcela
 - f) La transcripción de la parte resolutive de la resolución. El notario dará fe de su firmeza, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos exigidos por la ley.
(Modificado el punto e anterior a partir del 22 de julio del 2022)
 - g) Las cargas o gravámenes de cualquier especie que afecten el derecho.
 - h) El plano de la parcela debidamente inscrito en el Catastro Nacional (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 3 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
 - i) Los planos catastrados inscritos para localizar derechos se inscriben provisionalmente con una vigencia de 3 años a partir de su fecha de inscripción; salvo que, en el respectivo asiento catastral, conste una anotación judicial que determine que este está siendo utilizado en un proceso judicial de esta naturaleza. (art. 151 inciso a) Decreto Ejecutivo 44647)
2. Si la parcela que se localiza se encuentra situada en un distrito urbano, debe solicitarse el visado municipal de la municipalidad respectiva, el que constará en el plano de la parcela, de lo cual debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).
(Reincorporado el punto 2 anterior a partir del 22 de julio del 2022)
3. El Registro Inmobiliario inscribirá la parcela como finca independiente, y trasladará a la nueva inscripción los gravámenes y demás anotaciones que afecten el derecho localizado. La medida de la parcela que se localiza no puede ser superior a la que le corresponda de acuerdo con la proporcionalidad del derecho en relación con la cabida de la finca general, cuando esta resulte de un plano inscrito en el Catastro Nacional y así conste en el Registro Inmobiliario. En los demás casos, no será obstáculo para la inscripción de la escritura de localización el hecho de que la medida de la parcela no guarde relación con la que proporcionalmente corresponda al derecho según el Registro (art. 9 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
4. Las inscripciones de localización de derechos que se realicen en el Registro Inmobiliario quedarán sujetas al plazo de convalidación, el cual será de tres años a partir de la inscripción en dicho Registro. El referido plazo será de diez años en relación con los interesados que no hayan sido notificados personalmente y en toda localización de derechos indivisos en las cuales la finca madre de la cual se localiza la parcela no cuente con plano catastrado inscrito en el asiento registral. Esta situación debe hacerse constar en la escritura de localización y el Registro la debe publicitar (art. 10 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).
(Modificado el punto 4 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)
5. Al inscribir localizaciones de derechos indivisos, no se debe efectuar variaciones en la medida de la finca madre ni en el valor fiscal de la finca madre.
6. Competencia notarial en actividad judicial no contenciosa. Los notarios podrán tramitar localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado debidamente inscrito en el asiento registral. Es decir que la finca madre de la cual se va a efectuar la localización de derecho, debe contar con plano catastrado inscrito. (Art. 129 Código Notarial).

7. Si la finca madre tiene un plano inscrito en la base de datos del Catastro y éste no está publicitado en el asiento registral, el mismo podrá ser incluido en la finca siempre que se dé la comparecencia de todos los condueños y se cumpla con los requisitos de ley. (art. 270 del Código Civil).
8. En caso de presentarse una localización de derecho indiviso en sede notarial en la cual el derecho a localizar proviene de una finca sin plano catastrado publicitado en el asiento registral, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. (art. 129 Código Notarial)

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XIII. REUNIÓN DE FINCAS

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes. Cuando se reúnan inmuebles, se hará una nueva y única matrícula. (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 205 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
3. No se requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes.
4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo, cuando se segrega lote para ser reunido con una finca completa. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional).

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

5. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.
6. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan como copropietarios de la finca reunida. (art. 205 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y arts. 34 y 36 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
9. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XIV. USUFRUCTO

1. El usufructo se puede adquirir por cualquiera de los modos por los que se adquiere el dominio de los bienes (art. 335 del Código Civil). Se requiere por lo tanto cuando se traspasa a favor de un tercero, la indicación de un título traslativo de dominio siendo improcedente utilizar conceptos tales como “otorgamiento de usufructo” o “constitución de usufructo”. (art. 184 inciso c del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y transmitir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes (arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial y art. 184 inciso a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Citas de inscripción del inmueble e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. El máximo de duración del usufructo es la vida del usufructuario, si el usufructo se constituyó a favor de una persona física, y de treinta años cuando el usufructo se constituye en una persona jurídica (arts. 359 y 600 del Código Civil).
5. No se puede transmitir el usufructo a favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente (art. 336 del Código Civil).
6. Cuando el usufructo se transmite o es adquirido por dos o más personas, se puede indicar la proporcionalidad en que quedarán dueños de este, caso contrario se debe entender que se disfrutará en forma conjunta. Es posible asimismo disfrutar de un usufructo conjunto en derechos de copropiedad. (art. 184 inciso e del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero limitado en tiempo a la vida a favor de quien se constituyó originalmente en caso de ser persona física, o de los treinta años por los que fue constituido en caso de ser personas jurídicas (art. 341 del Código Civil).
8. El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble ni ninguna otra característica del inmueble, ya que el usufructo es un derecho real en cosa ajena. (art. 270 y 342 del Código Civil)

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

9. Cuando el usufructo fue adquirido de forma onerosa y el adquirente es casado, en caso de divorcio, de separación judicial o liquidación anticipada de bienes gananciales, el usufructo debe ser adjudicado. En caso de darse alguna de las circunstancias anteriores, no procede la renuncia ni la cancelación del usufructo hasta tanto no se liquide (art. 41 del Código de Familia y art. 358, inc. 1°, del Código Civil).
10. No es adjudicable, por extinguirse de pleno derecho, con la muerte del usufructuario sea original o derivado cuando exista un único titular del derecho de usufructo. En caso de fallecimiento del cónyuge que no es propietario del derecho, en nada afecta la titularidad del propietario de ese derecho, quien lo puede enajenar en cualquier estado civil. (art. 358 Código Civil)

11. Cuando el usufructo se traspa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. Paga los rubros tributarios que corresponden por el traspaso (salvo el impuesto de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles), y siempre por la estimación o el valor dado en el contrato. (art. 184 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 11 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

12. Cuando se reserva el usufructo a favor de un tercero o en forma conjunta, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; ni tampoco requiere exigirse la tipificación del contrato (causa traslativa de dominio) ya que se trata en este caso particular de una donación. Sí se requiere la estimación para efectos del pago de la constitución de dicho usufructo (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030, 1031 del Código Civil y art. 184 inciso f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 12 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

13. El usufructo se extingue:

- a) Por la muerte del usufructuario original o derivado, si es persona física o por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó. En caso de personas jurídicas y habiéndose omitido el plazo, transcurridos treinta años (arts. 358, inc. 1, y 359 del Código Civil).
- b) Por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación.
- c) Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios. Para tal efecto se debe verificar el origen del usufructo, con el fin de constatar dicha condición (art. 364 del Código Civil).
- d) Por el no uso del inmueble usufructuado durante el tiempo necesario para prescribir, y por la pérdida total del inmueble en que recae el derecho, en cuyo caso ingresará la orden judicial correspondiente. (art. 358, incs. 2 y 3, del Código Civil).
- e) Cuando el usufructo se ha constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes (art. 364 del Código Civil). En el mismo sentido se debe proceder cuando estemos en presencia de la renuncia de un cusufructuario.

14. Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo (el cual se extingue con la muerte del usufructuario, según el artículo 358 inciso 1 del Código Civil) los derechos reales o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

15. Cuando se cancele un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario debe procederse con la cancelación de los gravámenes existentes. (Directriz RIM-001-2011 punto b).

Requisitos específicos del uso y la habitación, al ser derechos reales de goce, como el usufructo.

16. El uso y la habitación son derechos personalísimos. Su constitución debe provenir del dominio por ser un atributo propio de este por lo cual no puede un usufructuario desmembrar su usufructo en derechos de uso y habitación que no son parte de su derecho, sino facultades del titular del inmueble. (Art 264 Código Civil y art. 185 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 16 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

17. Estos derechos no se pueden gravar, enajenar ni arrendar (art. 368 del Código Civil).

18. Con la excepción señalada en el punto anterior, el uso y la habitación se regirán por las reglas generales del usufructo (art. 366 del Código Civil).

19. Pueden coexistir en un inmueble derechos de usufructo, uso y habitación en el tanto no excedan el 100% del disfrute del bien. Es decir, es válido, a manera de ejemplo constituir un 50% de usufructo y un 50% de habitación

sobre un mismo inmueble. (art. 184 inciso b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 19 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

COBRO DE TRIBUTOS (SIEMPRE POR LA ESTIMACION)				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

XV. RECTIFICACIÓN DE MEDIDA

1. El propietario o propietarios de un inmueble pueden solicitar en escritura pública la rectificación de la medida de su finca, si esta en la realidad tiene una medida diferente de la que indica el Registro.
2. Indicar nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles a los que se les rectifica la medida, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. En virtud de la publicación del Decreto Ejecutivo 30106 del 28 de febrero de 2002, que declaró zona catastral todo el territorio nacional, en concordancia con los supuestos de los numerales 10, 18 y 22 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional con un plano catastrado se podrá rectificar la medida de un inmueble por una única vez hasta un máximo de un diez por ciento de su área original inscrita, sin importar el origen del título que motivó la inscripción. Debe entenderse por área original inscrita la que indique la publicidad registral vigente, y no la que genere un estudio del tracto sucesivo histórico de la finca de que se trate. (Art. 22 Ley 6545)
5. En caso de exceder el parámetro del punto anterior, la medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, podrá rectificarse sin necesidad de expediente, mediante escritura pública (art. 450 del Código Civil y art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias), con la sola declaración del propietario o propietarios. Se podrá aumentar hasta la cantidad que indique el plano, si el porcentaje lo permite, según se detalla:

MEDIDAS		RECTIFICACIÓN CABIDA
De	Hasta	
0 m ²	5.000 m ²	Medida que indique el plano, siempre que no sea mayor de 5.000 m ²
Más de 5.000 m ²	50.000 m ² (5 ha)	50%
Más de 50.000 m ²	300.000 m ² (30 ha)	25%
Más de 300.000 m ² (más de 30 ha)		10%
<i>(Art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias)</i>		

6. En el caso de las rectificaciones al amparo de lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias el análisis para determinar si procede o no la rectificación conlleva la verificación histórica de que

la finca a rectificar o sus fincas antecedentes hayan sido inscritas antes del 23 de octubre de 1930, así como la verificación de que las fincas que sirven de antecedente no hayan por sí mismas agotado los porcentajes permitidos de rectificación de previo al nacimiento de cada finca antecedente.

(Adicionado el punto 6 anterior a partir del 21 de febrero del 2023)

7. En las rectificaciones de medida, ya sea en aumento o en disminución, el notario debe indicar el nuevo plano catastrado e indicar expresamente su medida. (art. 30 Ley 6545)
8. Cuando se quiera rectificar la medida de una finca que signifique más del porcentaje permitido, deberá tramitarse una rectificación de medida mediante información posesoria, siguiendo los trámites señalados por la Ley de Informaciones Posesorias (arts. 13 y 14 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
9. En los casos en que se determine que la rectificación de medida no procede por superar los límites establecidos por el artículo 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y si el documento contiene únicamente la rectificación de medida, se procederá con la cancelación del asiento de presentación dado que la misma se deberá realizar mediante el proceso judicial correspondiente y se inscribirá en el Registro presentando la ejecutoria respectiva.
10. Si un bien inmueble se encuentra afecto a habitación familiar y luego se presenta un documento por medio del cual se rectifica la medida, excediéndose en los porcentajes que indica el artículo 46 del Código de Familia, debe solicitarse la cancelación de la afectación dicha para proceder a inscribir la rectificación de medida.
11. Las rectificaciones de medida en aumento quedan sujetas al plazo de convalidación por tres años, que se contarán a partir del día de la inscripción en el Registro. (art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
12. La rectificación de medida sea en disminución o aumento puede ser solicitada (aparte de por cualquier apoderado generalísimo o apoderado especial) por un apoderado general (lo cual incluye albaceas sin requerirse ninguna autorización especial) por cuanto dentro de las facultades de estos se encuentra la celebración de convenios y actos necesarios para la conservación de los bienes y la rectificación de medida obedece a la adaptación del asiento registral a una realidad física existente en el inmueble respaldada en la existencia de un plano debidamente catastrado. (Art. 1255 inciso 1 Código Civil)

(Adicionado el punto 11 anterior a partir del 23 de mayo del 2022)

13. Si se rectifica la medida de la finca sea en disminución o en aumento y existen inscritos derechos de usufructo, de uso o de habitación, no se requiere la comparecencia de los titulares de dichos derechos, por cuanto estos son derechos reales de goce en cosa ajena y la rectificación de medida obedece a la adaptación del asiento registral a una realidad física existente en el inmueble respaldada en la existencia de un plano debidamente catastrado.
14. Si se rectifica la medida de la finca disminuyéndola y esta se encuentra gravada con hipoteca común, debe comparecer el acreedor o acreedores, y consentir en la rectificación de la medida (art. 411, inc. 2, del Código Civil). Si se encuentra gravada con hipoteca de cédulas, la rectificación de medida en disminución procederá siempre y cuando se cancele la misma.
15. Si se rectifica la medida de la finca sea en disminución o en aumento y existe inscrita afectación a patrimonio familiar, no se requiere la comparecencia de los beneficiarios ni solicitud de autorización judicial por cuanto la rectificación de medida obedece a la adaptación del asiento registral a una realidad física existente en el inmueble respaldada en la existencia de un plano debidamente catastrado.
16. Las rectificaciones de medida que se lleven a cabo mediante las diligencias de información posesoria deben contener los mismos requisitos apuntados en el apartado de informaciones posesorias (art. 14 de la Ley 139 de Informaciones Posesorias).
17. La rectificación de medida en aumento debe estimarse para el cálculo de timbre agrario, (art. 14 de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).
18. Deberá rectificarse el valor fiscal de la finca, debido a la rectificación de medida que se haga; determinando el valor del metro cuadrado y de esta forma aumentar o disminuir su valor fiscal, de conformidad con la variación de su cabida.

19. El artículo 25 de la Ley 8680 denominada Ley para Titulación de Viviendas en precarios y Zonas de Desarrollo Urbano no reconocidas, autorizaba al Registro Nacional para catastrar los planos y rectificar la medida de las propiedades del INVU, que lo requirieran para implementar el proceso de titulación de los bienes inmuebles al amparo de la promulgación de tal Ley. En tal contexto:
- Los bienes inmuebles cuya medida sea rectificada en virtud de lo establecido en el artículo 25 citado, no quedarán sujetos a las disposiciones consagradas en los artículos 13 y 14 de la Ley 139 Ley de informaciones posesorias ni tampoco a las que establece la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional
 - Este tipo de rectificación no genera plazo de convalidación. (Directriz 02-2009).
 - La aplicación de esta rectificación rigió para los instrumentos otorgados entre el 04 de diciembre del 2008 y el 09 de abril del 2013. El 10 de abril del 2013 dicha Ley fue derogada por el artículo único de la ley 9120.

Excepción para el caso del Instituto de Desarrollo Rural

20. De conformidad con los alcances del inciso e) artículo 85 de la Ley 9036, se establece para el INDER la posibilidad de rectificar la medida de los inmuebles inscritos a su nombre, sin sujeción a los procedimientos establecidos por el artículo 14 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias; en el entendido de que, si la rectificación de medida supera los límites que al efecto establece el numeral 13 del mismo cuerpo legal, no requerirá del trámite judicial correspondiente.

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACION MEDIDA EN AUMENTO			
Registro	Agrario	Archivo	Abogado
2000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACION MEDIDA EN DISMINUCION		
Registro	Archivo	Abogado
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XVI. RESERVA DE PRIORIDAD

- Salvo la reserva de prioridad que se explicará a continuación, no es procedente la anotación ni inscripción de actos preliminares o preparatorios de otros contratos en los cuales se transfiera, se creen o se modifiquen derechos reales. A manera de ejemplo, tanto en el caso de la opción de compra, la promesa unilateral de venta así como en el de promesa recíproca de compraventa, la propiedad se transmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa conforme a nuestra legislación, por lo cual, de presentarse un precontrato de este tipo, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación al no haberse ingresado a la corriente registral un título inscribible de los que establece el artículo 459 del Código Civil. (art. 459, 1009 y 1054 Código Civil).
- La reserva de prioridad constituye un medio de protección jurídica para las partes que pretenden realizar un acto o contrato en gestación o que, habiéndose otorgado, no se ha presentado al Registro (arts. 34 y siguientes de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

3. Este procedimiento es facultativo y debe constar en escritura pública, debidamente firmada por el titular o los titulares del bien, con indicación del tipo de contrato por realizar y las partes involucradas (art. 34 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
4. La reserva de prioridad tiene una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro Inmobiliario. Transcurrido este plazo, caducará automáticamente y se cancelará al inscribir nuevos títulos (art. 35 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
5. Origina un asiento de presentación que reservará la prioridad registral en relación con los documentos presentados con posterioridad. Cuando se presente el acto o contrato definitivo, el notario hará relación de las citas del asiento de presentación de la reserva de prioridad, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de esta; por lo tanto, se cancelarán todos los asientos de presentación posteriores incompatibles con el documento que se inscribe (art. 36 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

COBRO DE TRIBUTOS RESERVA DE PRIORIDAD NO BANCARIA
Arancel de Registro
2000

Reserva de prioridad de entidades financieras.

6. El artículo 173 de la Ley 7558 que es la Ley Orgánica del Banco Central establece que las entidades financieras reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras podrán, solicitar al Registro la reserva de prioridad en los bienes que servirán de garantía, de tal manera que cuando se presente la respectiva escritura pública, esta ocupará el lugar de presentación que le corresponde al oficio en que la entidad financiera solicitó la reserva de prioridad. (art. 173 Ley 7558)
7. Esta reserva es solicitada por medio de oficio el cual debe contener la boleta de seguridad del notario autenticante, suscrito por cualquiera de los apoderados generales de la entidad financiera, con la firma del deudor en señal de acuerdo; firmas que deberán ir autenticadas por un notario público. (art. 173 Ley 7558)
8. Están exentas, por lo que no deben pagar ningún tipo de tributo. (art. 173 Ley 7558)
9. Tiene una vigencia de un mes, contado a partir de su presentación. Transcurrido este plazo, caducará automáticamente y se cancelará al inscribir nuevos títulos. (art. 173 Ley 7558)

XVII. HIPOTECAS

1. Constitución

1. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).
2. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

4. Debe indicarse en forma expresa:

- a) Cuando el contrato hipotecario se genera como una garantía accesorio sobre una finca o derecho en virtud de la existencia de un contrato de crédito, deberá indicarse expresamente el monto por el cual se debe generar el gravamen hipotecario y el monto del contrato de crédito. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito. No será defecto la indicación de un monto menor de la hipoteca en relación con el monto total del crédito sin que deba justificarse el porqué de la diferencia. (art. 465 inciso 2 del Código Civil y art. 191 inciso b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- b) Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe indicarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos dentro de la garantía hipotecaria. Debe el registrador sumar el monto total del gravamen hipotecario para verificar que no exceda el monto del contrato de crédito (art. 413 del Código Civil y art. 191 inciso b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)).
- c) Indicación expresa de la fecha de vencimiento del gravamen hipotecario. (art. 465 inciso 2 del Código Civil y art. 191 inciso c del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- d) Indicación de la forma de pago si corresponde conforme al contrato pactado, la periodicidad y el monto de las cuotas. No es parte del marco de calificación verificar la correspondencia del monto y la periodicidad contra la indicación expresa de la fecha de vencimiento. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento. Es responsabilidad exclusiva del notario la redacción del contrato hipotecario acordado y constatar que las cláusulas contractuales correspondan a las que las partes hayan pactado. (art. 191 inciso j del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- e) Tasa de interés corrientes y su periodicidad. Además, se debe indicar la tasa de interés moratorio en caso de haberse pactado y su periodicidad. (art. 191 incisos d y e del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- f) Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).
- g) Cuando el gravamen hipotecario se constituye a favor de diversos acreedores, debe indicarse en forma expresa el monto por el cual se constituye la acreencia a favor de cada uno de ellos. (art. 636 del Código Civil y art. 191 inciso h del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a su redacción y referencias normativas a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial, art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional y art. 191 inciso f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a su redacción y referencias normativas a partir del 24 de marzo del 2025)

6. La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca. (art. 409 del Código Civil).
7. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
8. En la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil).
9. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado.
10. Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra

legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados (art. 32 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 10 anterior en cuanto a su redacción y referencias normativas a partir del 24 de marzo del 2025)

11. La tasa anual de interés que podrán cobrar las personas físicas o jurídicas que otorguen financiamiento a un tercero para operaciones financieras o comerciales no puede sobrepasar el tope máximo establecido en el artículo 36 bis de la Ley 7472. En la siguiente dirección electrónica del Banco Central de Costa Rica, puede consultarse los topes máximos aplicables. [Tasas anuales máximas de interés \(bCCR.fi.cr\)](http://bCCR.fi.cr). La ley distingue entre tasas tope para créditos y microcréditos. Se entiende por microcrédito todo crédito que no supere un monto máximo de uno coma cinco (1,5) veces el salario base del oficinista 1 del Poder Judicial, según la Ley 7337. (art. 36 bis párrafo quinto ley 7472)

(Adicionado el punto 11 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

12. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003)
13. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo, se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).
14. Pueden los albaceas debidamente inscritos hipotecar bienes o derechos del haber hereditario en el tanto cuenten con la autorización de los interesados (que debe constar en el expediente respectivo) conforme lo establecen los artículos 549 y 550 del Código Civil. Esta autorización debe ser previa al otorgamiento ya que conforme al artículo 552 del Código Civil los actos o contratos que el albacea ejecute o celebre sin la correspondiente autorización especial, serán absolutamente nulos

(Adicionado el punto 14 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

15. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).
16. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
17. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.
18. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085)
19. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).
20. Cuando un inmueble se encuentre situado geográficamente en dos o más cantones, el rubro correspondiente al timbre municipal establecido en el Código Municipal, referente a la constitución de gravámenes hipotecarios, deberá ser cancelado proporcionalmente a favor de los municipios, cuando el documento presentado indique la proporción respectiva. Caso contrario, el rubro correspondiente al timbre municipal deberá ser cancelado por partes iguales a favor de los municipios. (art. 183 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Adicionado el punto 20 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

21. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

COBRO DE TRIBUTOS HIPOTECAS				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
1x1000	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

2. Formas de inscripción de intereses y formas de pago en gravámenes hipotecarios.

El artículo 449 del Código Civil y el artículo 35 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, establecen que compete a la Dirección del Registro Inmobiliario determinar la forma y medios en que la información de los asientos registrales puede ser consultada, lo que conlleva la determinación de la forma de publicitación. Asimismo, conforme al artículo 176 inc. f, del Decreto Ejecutivo 44647, el asiento de inscripción definitiva de la hipoteca contendrá la información más importante del acto o contrato contenido en el documento que se solicita registrar. Ante la multiplicidad de formas de redacción existentes en los documentos en los cuales se constituyen gravámenes hipotecarios y sus modificaciones y para brindar certeza jurídica en cuanto la conformación de los asientos registrales, mediante la Circular DRI-005-2023 publicada en el Diario Oficial la Gaceta número 153 el día 23 de agosto del 2023, se informó a la ciudadanía en general, las formas unitarias de publicitación de las cláusulas referentes a intereses y formas de pago en los asientos hipotecarios.

1. Cuando el gravamen a constituirse se refiera a una hipoteca abierta se publicitarán las cláusulas de formas de pago e intereses de la siguiente manera:

Intereses	INTERES CORRIENTE, DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO O DESEMBOLSO
Forma de Pago	CUOTAS CREDITO REVOLUTIVO (HIPOTECA ABIERTA) CUOTAS DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO O DESEMBOLSO

2. Cuando el gravamen a constituirse se refiera a una hipoteca que únicamente se pacten intereses moratorios, se publicitará la cláusula de intereses de la siguiente manera:

Intereses	SÓLO GENERA MORATORIOS
-----------	-------------------------------

3. Cuando la cláusula del interés corriente se componga únicamente de un interés fijo por todo el plazo del gravamen hipotecario, se publicitará conforme al ejemplo que se detalla a continuación:

“tasa de interés de medio punto porcentual mensual”

Intereses

INTERES CORRIENTE DEL 0.50% MENSUAL, FIJO

4. Cuando la cláusula del interés corriente se componga únicamente de un interés variable por todo el plazo del gravamen hipotecario, se publicitará conforme a los ejemplos que se detallan a continuación:

“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos a partir de la fecha de firma de este documento, a una tasa de interés igual a la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) vigente en dólares a seis meses más siete punto nueve mil nueve puntos porcentuales. No aplica tasa piso ni tasa techo.”

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE, TASA DE INTERES INTERCAMBIARIA TRI MAS 7.9009 PUNTOS PORCENTUALES

“La deuda devenga intereses corrientes y moratorios equivalentes a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más cuatro puntos porcentuales, para una tasa inicial del once por ciento anual que será fija los primeros cinco años del crédito. La tasa de interés mínima que se cobrará no podrá ser inferior once puntos porcentuales, mientras que la tasa máxima no podrá ser superior a veinte puntos porcentuales, salvo que la tasa de inflación interanual sea superior a la cifra indicada, previa resolución de la Junta Directiva, en lo que el DEUDOR está de acuerdo.”

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 4.0 PUNTOS PORCENTUALES

“Que el presente crédito devenga intereses anuales sobre los saldos de capital adeudados y pagaderos mensualmente en forma vencida, a una tasa de interés integrada por dos factores, uno variable que corresponde a la TASA BASICA PASIVA calculada y publicada por el Banco Central de Costa Rica, la cual para efectos informativos al día de hoy es del seis punto cincuenta y dos por ciento anual, más un factor fijo de dos punto veinticinco puntos porcentuales por riesgo comercial, siendo la tasa de interés del crédito ajustable y variable conforme las variaciones que experimente la Tasa Básica Pasiva”

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 2.25 PUNTOS PORCENTUALES

“Para la fijación de esta tasa de interés se toma como referencia la Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica (BCCR). El deudor reconocerá y pagará intereses anuales corrientes y variables de TBP más cero puntos porcentuales; de acuerdo con lo indicado anteriormente, la Tasa Básica Pasiva al día de la aprobación es de seis punto sesenta y nueve. Para estos efectos la Tasa Básica Pasiva dicha, será la registrada en el Sistema de Préstamos del acreedor el último día hábil del mes anterior.

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

“intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos a partir de la fecha de suscripción de este documento, a una tasa de interés compuesta por Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica tasa piso de cuatro puntos porcentuales y una tasa techo de diecisiete punto cuarenta y cinco por ciento. según finanzas al ocho de febrero del año 2023 DDM cero cuatro -dos mil veintidós.”

Intereses

INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE SEGUN TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

5. Cuando la cláusula del interés corriente contenga diferentes tasas de acuerdo con plazos determinados, se publicitará únicamente los intereses correspondientes al primero de los plazos indicados conforme a los ejemplos que se detallan a continuación:

“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencida a partir de la fecha de suscripción de este documento, a una tasa de interés compuesta por del mes uno al mes doce fija de nueve punto cuarenta y cinco puntos porcentuales, el resto del plazo tasa básica pasiva del Banco Central más cinco punto cero cinco puntos porcentuales no aplica tasa piso ni tasa techo.”

Intereses

INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 9.45% ANUAL, VARIABLE

“A partir de hoy y durante el primer y segundo año el préstamo mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa fija equivalente a ocho punto cincuenta puntos porcentuales anuales. A partir del cuatro de abril del dos mil veinticinco y durante el resto del plazo de este préstamo mercantil, el préstamo mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa variable, revisable y ajustable trimestralmente equivalente a cinco puntos porcentuales por encima de la tasa denominada Secured Overnight Financing Rate (SOFR) en su modalidad a plazo CME Term SOFR a tres meses administrada por el Chicago Mercantile Exchange.”

Intereses

INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 8.50% ANUAL, VARIABLE

“devengará intereses corrientes anuales, variables, ajustables periódicamente, calculados sobre los saldos de capital adeudado, pagaderos por mes en forma vencidos, a partir de la fecha de suscripción de este documento, según el siguiente esquema: uno) Para el periodo que comprende del mes uno al mes doce la tasa de interés será de cinco punto uno puntos porcentuales fija. dos) Para el periodo que comprende del mes trece al mes treinta y seis la tasa de interés será de seis punto seis puntos porcentuales fija. Tres) Para el periodo que comprende del mes treinta y siete al mes trescientos sesenta la tasa de interés será

variable y ajustable, y estará constituida por la Tasa “Prime rate” vigente más cero punto cincuenta y cinco puntos porcentuales. La tasa de interés variable es el resultado de la combinación de dos factores, uno fijo denominado margen y uno variable constituido por la Tasa Internacional Prime Rate vigente, cuya cotización aparece en el sistema de información financiera BLOOMBERG, en la página correspondiente a la tasa PRIME de Estados Unidos de América, el cual constituirá instrumento probatorio suficiente para la comprobación de esa tasa.”

Intereses

INTERES CORRIENTE INICIALMENTE DEL 5.10% ANUAL, VARIABLE

6. Cuando la literalidad del documento indique, en lo que respecta a los intereses, cantidades tales como “cinco punto uno por ciento” se interpreta que ello equivale a 5.1%. Si el documento indica cantidades tales como “cinco punto cero uno por ciento” se interpreta que ello equivale a 5.01%.
7. En los intereses solamente se hará constar la referencia a las tasas aplicables y sus variables en puntos porcentuales si las hubiera, por lo cual no es dable publicitar aspectos contractuales condicionantes o suspensivos que provoquen cambios en las tasas pactadas tales como relaciones laborales existentes o afiliaciones a personas morales o grupos colectivos.
8. En cuanto a la forma de pago, se publicitará su periodicidad y el monto de la cuota inicialmente pactada. No se publicitará la cantidad de cuotas dado que este dato deviene implícito al plazo del gravamen hipotecario y pago mensual publicitado. Tampoco se publicitarán los montos de las cuotas subsiguientes en los casos que el documento indique varios montos de cuotas por diferentes plazos. Además, se publicitará únicamente si dichas cuotas son fijas, variables, ajustables, consecutivas o niveladas conforme corresponda al caso específico. A continuación, algunos ejemplos:

“Mediante trescientas sesenta cuotas mensuales, fijas, consecutivas por la suma de novecientos sesenta y cinco dólares con cuarenta centavos de dólar”

Forma de Pago

CUOTAS MENSUALES FIJAS, CONSECUTIVAS DE 965.4 DOLARES

“mediante ciento ochenta cuotas mensuales, variables y consecutivas que inicialmente serán de ciento cuarenta y un mil doscientos ochenta colones”

Forma de Pago

CUOTAS MENSUALES VARIABLES, CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 141,280 COLONES

“mediante trescientas sesenta cuotas mensuales consecutivas, imputables a capital e intereses vencidos, de acuerdo con la tasa de interés vigente, la cual para efectos informativos la cuota inicial es de ciento noventa y siete mil ciento cuarenta colones con sesenta y ocho céntimos, más la suma que corresponda por concepto de pólizas”

Forma de Pago

CUOTAS MENSUALES CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 197,140.68 COLONES

“mediante ciento ochenta cuotas mensuales, consecutivas y vencidas, salvo la primera cuota que se cobra por adelantado, cada una imputables a intereses y a amortización al principal, así como al pago de las pólizas que correspondan según aprobación y análisis de crédito siendo la primera cuota por un monto de quinientos ochenta y seis mil ochocientos noventa y nueve colones.”

Forma de Pago

CUOTAS MENSUALES CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE 586,899 COLONES

“mediante trescientas sesenta cuotas mensuales, ajustables y vencidas de ciento noventa y seis mil setecientos cuarenta y cuatro colones con cero dos céntimos hasta su vencimiento que pagará la cuota de acuerdo con la tasa de interés vigente para la actividad vivienda, excepto el pago de la última cuota que será por el saldo de toda la obligación pendiente en ese momento”

Forma de Pago

CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES DE 196,744.02 COLONES

9. Cuando el documento indique en la forma de pago que es un solo pago al vencimiento, o bien no indique expresamente forma de pago, se publicitará de la siguiente manera:

Forma de Pago

UN SOLO PAGO AL VENCIMIENTO

10. Al no constituir elementos constitutivos del propio asiento hipotecario, sino del contrato base crediticio, no es dable publicitar aspectos tales como personas autorizadas para desembolsos, beneficiarios, cláusulas de intereses moratorios (aunque si corresponde se indiquen en el documento en caso de haberse pactado), pólizas, seguros de vida, seguros de desempleo, períodos de gracia, fechas de inicio de pago de las cuotas o si las mismas deben pagarse en forma anticipada o vencida. (art. 191 inciso h del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 10 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Cesión de hipoteca

1. La cesión de hipoteca se realiza en escritura pública, donde comparecen el acreedor cedente y el nuevo acreedor cesionario. Deben indicarse los nombres completos de los comparecientes y sus respectivas calidades (arts. 450 y 1104 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial). En caso de comparecencia del deudor y encontrándose el crédito vencido, debe indicarse expresamente si en ese acto se interrumpe la prescripción a efecto de proceder con la inscripción de dicha interrupción.

2. Citas del gravamen hipotecario que se cede, las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 176 inc. F y 180 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. La cesión del gravamen hipotecario comprende sus accesorios, como fianza, prendas, hipotecas o privilegios (art. 1109 del Código Civil).
4. Debe darse el precio de cesión del gravamen hipotecario si este se vende, o la estimación si se dona, para el cálculo de derechos y timbres.
5. La cesión puede ser total o parcial. En caso de cesión parcial, el cedente y el cesionario no gozan recíprocamente de ninguna preferencia, salvo pacto en contrario (art. 1116 del Código Civil).
6. Si el acreedor cedente es una persona física, debe verificarse el estado civil al momento de constitución de la hipoteca y al momento del otorgamiento de la escritura de cesión para constatar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo.
7. Es procedente ceder un gravamen hipotecario que se encuentre vencido.
8. Pagar tributos respectivos por el mayor valor entre el monto en que se cede y el monto inscrito del gravamen hipotecario.

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
1x1000	Ver Tabla	Ver Tabla

4. Ampliación del monto y/o ampliación o prórroga del plazo.

1. El monto y/o el plazo original del gravamen hipotecario pueden ampliarse, para lo cual deben comparecer en escritura pública el titular del inmueble, el deudor, el acreedor y fiador en caso de que lo hubiere, haciendo la manifestación al respecto. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. En caso de existir coacreencias y ampliarse el monto únicamente a favor de uno o algunos de ellos, debe existir la comparecencia de la totalidad de acreedores.
3. Citas del gravamen hipotecario que se amplía o prorroga, las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 176 inc. F y 180 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Descripción completa de la finca sobre la cual existe inscrito el gravamen hipotecario e indicar el número de plano catastrado. (art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
5. Indicar el nuevo monto y/o plazo del gravamen hipotecario al cual queda ampliado y, a su vez, obligado el deudor (art. 465, inc. 2, del Código Civil)
6. Entre las estipulaciones que se hagan, podrá modificarse el plazo, la forma de pago y la periodicidad y monto de cuotas si fuera procedente según sea el caso; y si este devenga interés, debe indicarse la tasa de ellos (art. 465, inc. 2, del Código Civil).

7. Al ampliarse el monto del gravamen hipotecario, debe establecerse en forma expresa la responsabilidad del bien sobre el cual consta inscrito el gravamen hipotecario. Si son varios bienes, debe establecerse la responsabilidad de cada uno de ellos dentro del nuevo monto del gravamen hipotecario ampliado. (art. 413 del Código Civil).
8. En todos los casos en que las fincas dadas en garantía originalmente se encuentren cerradas por haber sido reunidas o divididas materialmente, y se venga ampliando el monto del gravamen hipotecario, dicha ampliación debe referirse y hacerse constar en las fincas inscritas que publiciten el gravamen a modificar, indicando la responsabilidad para cada una de las garantías vigentes.
9. Si el deudor del gravamen hipotecario no es el dueño de la finca que lo garantiza, debe comparecer el propietario y aceptar que su inmueble garantice la hipoteca ampliada. (art. 452 del Código Civil y art. 7 de la ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
10. Si en la finca en la cual consta inscrito el gravamen hipotecario a ampliar o prorrogar existen hipotecas de posterior grado o acreedores con documentos anotados vigentes pendientes de inscripción, estos deben comparecer y consentir en la ampliación del crédito. Si el acreedor del gravamen hipotecario posterior es el mismo del gravamen que se amplía en el documento, se entiende como efectuado dicho consentimiento sin que sea requerido manifestación expresa. (art. 411, inc. 2, del Código Civil y art. 1008 del Código Civil.).
11. Es procedente la ampliación del monto y/o ampliación o prórroga del plazo de un crédito que se encuentre vencido. Debe en todo caso, verificarse la existencia de acreedores de posterior grado o acreedores anotantes como se explicó en el punto anterior.
12. Si el acreedor es una persona física, en las ampliaciones de monto y/o plazo, debe verificarse el estado civil al momento de constitución de la hipoteca y al momento del otorgamiento de la escritura de ampliación para constatar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo.
13. Pagar tributos como la constitución de la hipoteca, por la diferencia entre el monto original y el monto ampliado y en el caso de la ampliación de plazo pagar Arancel de Registro (art. 2, inc. c, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional); timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacional, conforme con el monto original del crédito ampliado.
14. El pago de los rubros respectivos en el caso de las ampliaciones de monto y/o plazo, cubre las modificaciones a demás condiciones del crédito tales como intereses, formas de pago y montos de cuotas, por ser consecuencias derivadas del contrato base de ampliación.

(Adicionado el punto 13 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

COBRO DE TRIBUTOS POR AMPLIACION DE MONTO				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
1x1000	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

COBRO DE TRIBUTOS POR AMPLIACION O PRORROGA DE PLAZO		
Registro	Archivo	Abogados
1x1000	Ver Tabla	Ver Tabla

5. Novación de deudor

1. La novación de deudor se realiza cuando el acreedor libera al deudor de su obligación por haber admitido un nuevo deudor en sustitución del primero.
2. Si el nuevo deudor del gravamen hipotecario no es el dueño de la finca que lo garantiza, debe comparecer el propietario y consentir la novación (art. 452 del Código Civil).
3. Debe hacerse en escritura pública, con la manifestación de voluntad del acreedor, del nuevo deudor y fiador en caso de que lo hubiere. Indicar sus nombres completos y sus respectivas calidades (arts. 450 y 465, inc. 1, 814, inc. 2, y 815 del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
4. Citas del gravamen hipotecario las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 176 inc. F y 180 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
5. La novación hecha con el deudor principal libra a los fiadores. De novarse un deudor principal o la totalidad de deudores, sin la comparecencia del fiador o fiadores, al momento de la inscripción se eliminarán del asiento registral a los fiadores que aparezcan en el gravamen hipotecario (art. 820 Código Civil).
6. La novación hecha con uno de los deudores solidarios libra a los codeudores respecto del acreedor. (art. 820 del Código Civil).
7. En caso de existir varios deudores, si se nova uno o varios, pero no la totalidad de ellos, se requerirá la comparecencia de los codeudores que permanecen; así como de los fiadores.
8. No es necesaria la comparecencia del deudor que se sustituye.
9. La novación del deudor interrumpe la prescripción (art. 876, inc. 1, del Código Civil).
10. Si el acreedor es una persona física, en las novaciones de deudor, debe verificarse el estado civil al momento de constitución de la hipoteca y al momento del otorgamiento de la escritura de novación para constatar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo.
11. La novación paga Arancel de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional); timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales, todos calculados sobre el monto de la hipoteca.

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

6. Modificación de gravamen hipotecario

1. Para modificar algún aspecto en cuanto a condiciones o estipulaciones de un gravamen hipotecario, es necesario realizarlo en escritura pública con la comparecencia del acreedor, deudor y fiador en caso de que lo hubiere, aunado al dueño de la finca, si esta no le perteneciera al deudor. Indicar sus nombres completos y calidades respectivas (arts. 450, 464 y 465, inc. 1, del Código Civil, y art. 83 del Código Notarial).
2. Citas del gravamen hipotecario las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 176 inc. F y 180 del Decreto

Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. En caso de aumento de responsabilidad, deben indicarse citas del inmueble o los inmuebles que lo garantizan, con su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
4. En todo movimiento en el que se realice una modificación de gravamen hipotecario se requiere la existencia de un plano catastrado y la descripción del inmueble, salvo en aquellos casos en que no sea necesaria la comparecencia del titular registral del inmueble.
5. Todo movimiento al gravamen hipotecario podrá realizarse en cualquier tiempo en el tanto no se encuentre cancelado por la presunción de prescripción que establece el artículo 471 del Código Civil.
6. Dentro de las modificaciones que se le pueden hacer a un gravamen hipotecario, las más comunes son las siguientes (art. 464 del Código Civil):
 - a) Aumento o disminución de responsabilidad de la finca garante. Si se aumenta la responsabilidad, debe verificarse que no existan inscritos o anotados gravámenes hipotecarios de menor rango; en caso contrario, debe comparecer el respectivo acreedor y otorgar su consentimiento (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
 - b) Disminución del plazo para el pago del gravamen hipotecario. Debe verificarse que no existan inscritos o anotados gravámenes hipotecarios de menor rango; en caso contrario, debe comparecer el respectivo acreedor y otorgar su consentimiento (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
 - c) Modificación de la tasa de interés del gravamen y su forma de pago.
 - d) Cambio del tipo de moneda del asiento hipotecario.
 - e) Sustitución y refuerzo de garantía, para lo cual, en caso de sustitución, debe indicarse el bien que garantizará la hipoteca, así como sus citas de inscripción. Si se trata de un refuerzo de garantía debe indicarse expresamente la responsabilidad del bien. En caso de inmuebles, deben indicarse la descripción completa y el número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial, art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
 - f) Posponer el grado de la hipoteca, a fin de que otro gravamen hipotecario que se constituye ocupe el grado que tenía la hipoteca que se pospone, el cual debe inscribirse juntamente con la posposición.
7. En caso de que opere la presunción de prescripción, se deberá proceder con la respectiva solicitud de interrupción de esta, en los términos establecidos para esta en el aparte respectivo. Registralmente se procederá a inscribir la interrupción de la prescripción, previo a inscribir cualquier otra rogación.
8. Pagar los aranceles y timbres respectivos en cada caso (Arancel de Registro, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales. En caso de sustituciones o refuerzos de garantía, pagar el timbre municipal si el nuevo inmueble ofrecido cambia de cantón).

COBRO DE TRIBUTOS MODIFICACIONES INTERESES; FORMA DE PAGO, DISMINUCION DE PLAZO, REFUERZOS O SUSTITUCIONES SIN VARIAR PLAZO NI MONTO EN AUMENTO; NI CAMBIAR DE CANTON		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como Inestimable	Como Inestimable

COBRO DE TRIBUTOS REFUERZOS O SUSTITUCIONES DE GARANTIA SIN VARIAR PLAZO NI MONTO EN AUMENTO, CUANDO CAMBIA EL CANTON
--

Registro	Archivo	Abogado	Municipal
2000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

COBRO DE TRIBUTOS CAMBIOS DE TIPO DE MONEDA DE LA HIPOTECA (conforme al monto de la hipoteca inscrita)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

7. Hipoteca de gravamen hipotecario

1. La hipoteca de gravamen hipotecario es igual a la hipoteca de un inmueble; lo que varía es el derecho real que se ofrece en garantía, el cual será otra hipoteca. Así, le son aplicables en lo que sea compatible con la garantía, las disposiciones señaladas en la constitución de la hipoteca. Debe comparecer el acreedor (ahora como deudor en el gravamen a constituir en la hipoteca en la cual es acreedor) con indicación de nombre y calidades (art. 452 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Citas del gravamen hipotecario a hipotecar las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 176 inc. F y 180 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. La hipoteca de gravamen hipotecario puede novarse, cederse, ampliarse y modificarse de la misma manera que un gravamen hipotecario sobre bien inmueble.
4. Paga igual que la hipoteca sobre un bien inmueble, a excepción del timbre municipal, que no debe pagarse (art. 93 del Código Municipal).

COBRO DE TRIBUTOS			
Registro	Agrario	Archivo	Abogado
1x1000	1,50X1000	Ver Tabla	Ver Tabla

8. Cancelación de hipoteca

1. La hipoteca se cancela mediante escritura pública, donde comparece el acreedor y hace tal manifestación. Indicar nombre completo del compareciente y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial)
2. Citas del gravamen hipotecario a cancelar las cuales contendrán como mínimo el tomo, el asiento y la secuencia. En los casos en los que el consecutivo es diferente a “uno”, este dato también debe indicarse para

evitar la cancelación de un gravamen que no sea el correcto. La falta de alguno de estos elementos causará la cancelación del asiento de presentación, al no constar claramente identificado el asiento registral sobre el cual debe efectuarse el movimiento. (art. 176 inc. F y 180 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y, en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En los casos en que se libera uno o varios inmuebles, deberá indicarse expresamente cuáles de ellos se liberan; además, las partes deberán fijar la responsabilidad de los restantes inmuebles en caso de que estos no tengan asignada responsabilidad por separado. No será necesario asignar responsabilidad individual a cada finca, cuando se vengán liberando todas las fincas que carezcan de dicha responsabilidad, por haber sido arrastradas en su inmatriculación. (arts. 416, 409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil).
4. Cuando el gravamen hipotecario se constituye a favor de diversos acreedores y a la vez existen dos o más fincas que garantizan la obligación hipotecaria dentro del gravamen, en casos de cancelaciones parciales en las cuales se liberen uno o varios inmuebles, pero no la totalidad de las garantías, todos los acreedores existentes deben manifestar su anuencia para la liberación del bien o bienes en específico. (art. 191 inciso f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

5. En cancelaciones parciales con recibo de suma donde la deuda esté garantizada con varias garantías, y cada una con responsabilidad individualizada no se debe indicar el saldo que queda reducido el crédito, si la suma recibida coincide con el monto de responsabilidad de la finca a liberar, el sistema automáticamente lo reduce, razón por la cual se puede inscribir una cancelación parcial, aunque existan otras anotaciones antes. En los casos en que el crédito sea garantizado únicamente con un inmueble y se cancele parcialmente recibiendo suma se debe solicitar el saldo y los documentos se inscribirán respetando el orden de presentación.
6. Se cancela total o parcialmente cuando se ha recibido lo adeudado, se ha sustituido la garantía en bienes o derechos que pueden ser o no inscribibles en este Registro, o que el acreedor condona la deuda. (art. 424 del Código Civil).
7. No se requiere la descripción del inmueble.
8. En las hipotecas cuyos acreedores sean personas físicas, cuando se presente una cancelación de hipoteca cuando el acreedor aparece casado y posteriormente comparece, en la escritura de cancelación separado judicial, divorciado o viudo; tal situación no impide la cancelación total o parcial del gravamen **siempre y cuando la causa jurídica para la cancelación sea el recibo total o parcial de la suma adeudada, tomando en consideración que el deudor que hace buen pago tiene el derecho a liberar el bien hipotecado**. En las cancelaciones parciales o totales sin recibo de suma sí se debe verificar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo.
9. De existir un arreglo que termine el proceso (art. 474 del Código Civil) procede la cancelación de hipoteca mediante escritura pública otorgada por el acreedor u orden judicial, ya que la protocolización de piezas solo procede en casos de remate (arts. 450 CC y 163 CPC).
10. En los casos de consignación de pago, la cancelación se ordenará por mandamiento. (Artículo 179.5 Código Procesal Civil)
11. En las cancelaciones totales de hipoteca, no afectará que existen antes o después documentos de cancelación, ya sea total o parcial. Para inscribir la cancelación total, deben cancelarse las anotaciones pendientes anteriores y posteriores de cancelación, siempre que correspondan a ese crédito.
12. Solo es procedente cancelar en forma total o parcial gravámenes hipotecarios que se encuentren embargados o hipotecados, cuando la causa para la extinción del gravamen sea el recibo total o parcial del monto adeudado, ya que dichos gravámenes no pueden afectar el derecho del deudor a realizar buen pago. Es entonces improcedente efectuar estas cancelaciones cuando el documento indique que son cancelaciones totales o parciales sin recibo de suma o derivadas en otras causas tales como la condonación. Es de hacer notar, que el

embargo del crédito es una garantía que se origina en un derecho personal en contra del acreedor, que en modo alguno debe imposibilitar el ejercicio pleno del derecho real del propietario del inmueble; a tal extremo que impida la inscripción de actos y contratos de ese propietario. La hipoteca de crédito es una obligación garantizada por el acreedor con su derecho real de crédito, lo que no puede afectar en modo alguno al propietario del inmueble. Queda claro que el funcionario que realiza la cancelación hipotecaria debe proceder a la cancelación del embargo o de la hipoteca de crédito.

13. No es procedente cancelar gravámenes hipotecarios en los cuales conste la existencia de demandas ordinarias o penales.

(Adicionado el punto 13 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

14. Cuando se cancelen gravámenes hipotecarios, no es procedente cancelar anotaciones provisionales caducas u otros gravámenes vencidos o prescritos, que consten en el asiento registral del inmueble gravado, salvo que comparezca la persona titular del bien o derecho y solicite las respectivas cancelaciones. (art. 165 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 14 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

15. Exenta del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION TOTAL O PARCIAL CON RECIBO DE SUMA DE HIPOTECA	
Archivo	Abogado
Ver tabla conforme al monto del gravamen	Ver tabla conforme al monto del gravamen

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION TOTAL SIN RECIBO DE SUMA DE HIPOTECA QUE GARANTIZA UN PRESTAMO (Motivadas por ejemplo en condonaciones, remisiones o compensaciones)	
Archivo	Abogado
Ver tabla conforme al monto del gravamen	Ver tabla conforme al monto del gravamen

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION TOTAL SIN RECIBO DE SUMA DE HIPOTECA QUE NO GARANTIZA UN PRESTAMO (Motivadas por ejemplo en el cumplimiento de condición resolutoria o contractual principal, condonaciones, remisiones o compensaciones)	
Archivo	Abogado
Ver tabla conforme al monto del gravamen	Ver tabla conforme al monto del gravamen

9. Cancelación de hipotecas por presunción de prescripción.

1. Al inscribir un acto o contrato sobre un inmueble, de aquellos que autorizan los artículos 450, 459, 464 (exclusivamente en la constitución de una nueva hipoteca), 468 y 471 del Código Civil y 176 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario, cuyo título o documento ha sido presentado con las formalidades que exige este Registro y se determine de su calificación, que existen gravámenes hipotecarios comunes o de cédulas inscritos, que se encuentren vencidos por más de diez años, sin que en este Registro exista documento judicial relativo a la interrupción o suspensión de su prescripción, o mandamiento

judicial a partir del cual se denote gestión cobratoria de esa deuda, o escritura pública por medio de la cual el propietario del inmueble y/o deudor de dicha hipoteca, modifiquen alguna de las condiciones de la hipoteca o bien solicitan(n) expresamente la interrupción de su prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. El propietario de un inmueble y/o deudor de un gravamen hipotecario, podrá solicitar su cancelación como rogación única o dentro de un documento sometido a calificación. (Directriz 003-2015).
3. Se debe efectuar un estudio en la finca y en el gravamen que sean necesarios para determinar que no haya habido movimientos, que interrumpan la prescripción tales como demandas que impliquen ejecución del crédito, demandas ordinarias o penales, interrupciones de prescripción solicitadas en forma expresa o cualquier otro movimiento que implique una modificación a la hipoteca con comparecencia del deudor, para proceder a su cancelación al inscribir el respectivo título, cuyo significado debe entenderse en sentido amplio sea que comprende toda clase de documentos inscribibles, salvo los que se realicen sobre otros gravámenes que pesen sobre la finca, todo en concordancia con el artículo 165 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. No interrumpe la prescripción del gravamen hipotecario, la existencia de gestiones cobratorias que consten en dicho gravamen, pero que sean dirigidas contra el acreedor de la hipoteca en virtud de la existencia de otro tipo de deudas.

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

5. Las hipotecas otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que en cualquier tiempo aparezca con más de cuarenta años de haberse constituido, sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efecto después de ese tiempo en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION TOTAL O PARCIAL DE HIPOTECA POR PRESCRIPCION	
Archivo	Abogado
Ver tabla conforme al monto del gravamen	Ver tabla conforme al monto del gravamen

10. Interrupción de prescripción.

1. La prescripción de la hipoteca se interrumpe mediante escritura pública, donde comparece el deudor y el fiador en caso de que lo hubiere, aunado al dueño de las fincas hipotecadas si esta no le perteneciera al deudor, haciendo tal manifestación. Si son varios los inmuebles garantizados, cuya titularidad sea de diferentes personas, la falta de comparecencia de uno de ellos no es motivo para la cancelación del asiento de presentación, debiendo consignarse tal situación como defecto.
2. Indicar nombre completo de comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial).
3. La aceptación de los gravámenes que manifiesten las partes dentro de una escritura pública, por sí misma, no es una causa susceptible de interrumpir la prescripción de una hipoteca común o de cédulas. (Directriz 003-2015).
4. La interrupción podrá inscribirse en cualquier tiempo, en el tanto el gravamen no haya sido cancelado por prescripción y las partes reconozcan que la obligación aún está causando efectos jurídicos, salvo que del estudio se determine la existencia de una anotación vigente presentada después de acaecida la prescripción de la

hipoteca, que tenga como consecuencia de su inscripción la cancelación de ese gravamen, en aplicación del párrafo final del artículo 486 del Código Civil.

5. Pagar el mínimo de Arancel de Registro. Timbre del Colegio de Abogados y Timbre de archivo de acuerdo con el monto del gravamen hipotecario.

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XVIII. CÉDULAS HIPOTECARIAS

1. Constitución

1. Cuando se constituye una hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, esta se debe hacer en escritura pública con la comparecencia del deudor y, si este no es el dueño de la finca, debe comparecer el propietario de esta y consentir en la imposición del gravamen. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades, quienes debiendo constar expresamente en el documento que la voluntad de las partes es constituir un gravamen de cédulas hipotecarias. (art. 83 del Código Notarial, art. 7 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 452 del Código Civil y arts. 193 y 194 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Constitución de cédulas hipotecarias con acreedor: En este caso cada una de las cédulas hipotecarias solo puede ser a favor de un solo acreedor ya que esta (la cédula) al ser un título valor debe ser transmitible sin ningún tipo de condición y además por cuanto en nuestra legislación está prohibida la solidaridad entre acreedores. (art. 636 Código Civil)
3. Constitución de cédulas hipotecarias sin acreedor: En este caso las cédulas se emiten a favor del titular o los titulares del bien. La cédula la constituyen y firman el o todos los copropietarios (o un apoderado de éstos) para luego ser transmisible siguiendo las reglas de los títulos valores.
4. Constitución de cédulas hipotecarias por consentimiento: En este caso el titular registral quien no es el deudor comparece conjuntamente con el deudor del crédito y consiente la constitución de la cédula a favor de un acreedor.
5. En las hipotecas de cédulas para garantizar excarcelación, las mismas deben ser emitidas a favor del Poder Judicial. En este caso, la constitución de la cédula se encuentra exenta del pago de todo tipo de tributos.
6. Monto por el cual se constituye la cédula hipotecaria, lugar y fecha de pago (art. 430, incs. 2 y 3, del Código Civil y art. 194 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. Datos de inscripción de la finca hipotecada, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 430, inc. 1, del Código Civil; art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
8. Indicar el grado de la cédula hipotecaria.
9. Indicar el tipo de interés que se pagará junto con el capital. Tanto el gravamen como la propia cédula hipotecaria publicitarán la tasa de interés moratorio en caso de haberse pactado. (art. 430 del Código Civil y art. 194 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 10 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

10. La hipoteca de cédulas podrá constituirse únicamente sobre inmuebles que no soporten hipotecas comunes. (art. 427 del Código Civil y art. 198 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 11 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

11. Después de constituirse una cédula hipotecaria, pueden constituirse otras cédulas hipotecarias o hipotecas comunes de ulterior grado. Lo anterior debe hacerse respetando el grado de la cédula hipotecaria de grado superior, en virtud del principio de literalidad del título, es decir, si sobre la finca consta únicamente una cédula hipotecaria de segundo grado la siguiente cédula o hipoteca común deberá indicar de tercer grado u otro grado ulterior.
12. Una hipoteca común se puede reemplazar por una hipoteca de cédulas si están de acuerdo el deudor y el acreedor. Se debe cancelar la hipoteca común al constituirse la cédula hipotecaria. (art. 428 del Código Civil y art. 197 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 13 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

13. Las cédulas hipotecarias pueden emitirse en moneda nacional o extranjera, según el Voto 27-95 de la Sala Constitucional del 5 de enero de 1995, que declara inconstitucional el párrafo primero del art. 430 del Código Civil. En cualquier caso, las cédulas deberán ser del valor de un múltiplo de cien (art. 430 del Código Civil).
14. Una vez inscrito el gravamen respectivo se emitirán las cédulas hipotecarias, que deberán ser firmadas por la persona registradora de cédulas hipotecarias y la persona titular del inmueble hipotecado o su legítimo representante. La entrega de la cédula hipotecaria se hará constar en un libro que se llevará al efecto, firmado por la persona funcionaria y por la persona interesada o su legítimo representante. (arts. 426, 429 y 430 del Código Civil y arts. 193 y 195 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 14 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

15. En el título de cédula se hará constar:
- a) Los datos necesarios para poder identificar las fincas hipotecadas, que no podrá ser más de una.
 - b) El monto total por el cual se constituye la cédula. En caso de existir cédulas hipotecarias anteriores, la cédula que se constituya posteriormente debe indicar el monto de las cédulas precedentes.
 - c) El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende, además de su documento de identidad y su nacionalidad en caso de ser extranjero.
 - d) La fecha y el lugar del pago.
 - e) Los intereses que devenga el crédito
 - f) La persona registradora consignará en la cédula hipotecaria en forma expresa lo establecido en el artículo 430 inciso 4 del Código Civil.
 - g) Si el crédito está representado por varias cédulas, debe hacerse constar por cuántas y por qué monto cada una.
 - h) Si el crédito existe con varias cédulas, se indicará en cada cédula la cantidad de cédulas emitidas y el consecutivo particular de cada cédula.
16. No se puede constituir una cédula hipotecaria en derechos proindivisos. Solamente se puede constituir sobre la totalidad de un inmueble (art. 270 del Código Civil, en concordancia con el principio de literalidad).
17. Un crédito puede estar representado por una o varias cédulas, siempre y cuando sean de un valor total de un múltiplo de cien y de un mismo grado, lo cual se desprende de la literalidad del título (art. 430 del Código Civil).
18. No procede la sustitución de garantía en cédulas hipotecarias por la literalidad del título valor transmisible por endoso.
19. Al constituir la hipoteca de cédulas un título valor transmisible por endoso, no pueden efectuarse rectificaciones al propio gravamen de cédulas o bien al asiento registral que las garantiza, tales como rectificaciones de medida en disminución, o cualquier otra transformación, modificación o rectificación de asientos que pueda afectar la libre circulación del título; tales como segregaciones, reuniones o divisiones. (art. 200 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 19 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

20. Paga tributos como la constitución de una hipoteca común más ₡1500 colones en Arancel de Registro por cada título confeccionado.

COBRO DE TRIBUTOS				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
1x1000 + ₡1500 Por cada cédula emitida	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

2. Cancelación de cédulas hipotecarias.

- La cancelación de la hipoteca de cédulas, conforme a los artículos 439 del Código Civil, 199 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y 26 del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, debe hacerse de la siguiente forma:
 - Por medio de escritura pública.
 - Por ejecutoria expedida en juicio ordinario
 - Por la protocolización de la resolución en ejecución hipotecaria, por haberse rematado con base en ese crédito y los de grado inferior.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- En los casos contemplados en los puntos a y c anteriores, junto al documento que se inscribirá deberá presentarse la cédula hipotecaria, con el fin de que, al inscribirse la cancelación respectiva, se proceda a la destrucción de la cédula por lo que estos documentos solo podrán tramitarse mediante documento físico, salvo que se trate de una solicitud de cancelación del gravamen por operar la prescripción, la cual no requiere aportar el título, lo que posibilita su presentación por medio de Ventanilla Digital.

(Modificado el punto 3 anterior a partir del 29 de junio del 2021)

- La omisión de la presentación de la cedula hipotecaria provocará la cancelación del asiento de presentación, de conformidad con los artículos 432 y 452 del Código Civil, salvo lo establecido en el inciso c) del artículo 199 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario en cuanto a las protocolizaciones de ejecuciones hipotecarias, en cuyo caso la presentación de las cédulas se consignará como defecto, en el tanto se trate de un documento físico. Si la protocolización de la ejecución hipotecaria fue presentada por medio de Ventanilla Digital, se procederá igualmente a la cancelación del asiento de presentación al ser imposible aportar el título respectivo.

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 29 de junio del 2021 y adicionada la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- No se requiere la descripción del inmueble.
- Es improcedente la cancelación parcial de cédula hipotecaria (art. 199, inc. a, del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION DE CEDULAS HIPOTECARIAS	
Archivo	Abogado
Ver tabla conforme al monto del gravamen	Ver tabla conforme al monto del gravamen

3. Reposición de Cédulas Hipotecarias:

1. En caso de extravío, pérdida, robo, hurto, destrucción o cualquier otro motivo por el que se haya desposeído el tenedor de un título de cédula hipotecaria, para efectuar su reposición el interesado o perjudicado por tal situación debe acudir a la sede jurisdiccional. Al Registro ingresará la orden judicial correspondiente, a efecto de proceder con la reposición del respectivo título (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio).

COBRO DE TRIBUTOS REPOSICION DE CEDULAS HIPOTECARIAS		
Registro	Archivo	Abogado
2000 + 1500 Por cada cédula emitida	Como Inestimable	Como Inestimable

4. Interrupción a la prescripción de Cédulas Hipotecarias

1. La prescripción de la cédula hipotecaria se interrumpe mediante escritura pública, donde comparece el titular de las fincas hipotecadas haciendo tal manifestación.
2. Indicar nombre completo de comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial).
3. Si existen segregaciones posteriores a la constitución del gravamen, deben comparecer todos propietarios registrales de las fincas segregadas solicitando la interrupción.
4. La interrupción podrá inscribirse en cualquier tiempo, en el tanto el gravamen no haya sido cancelado por prescripción y las partes reconozcan que la obligación aún está causando efectos jurídicos, salvo que del estudio se determine la existencia de una anotación vigente presentada después de acaecida la prescripción de la hipoteca, que tenga como consecuencia de su inscripción la cancelación de ese gravamen, en aplicación del párrafo final del artículo 486 del Código Civil.
5. Pagar el mínimo de Arancel de Registro. El timbre de abogados y Archivo se paga de acuerdo con el valor de la cédula hipotecaria.

COBRO DE TRIBUTOS INTERRUPCION DE CEDULAS HIPOTECARIAS		
Registro	Archivo	Abogado
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

5. Retiro de cédula hipotecaria por medio de poder especial.

1. A efecto del retiro de la cédula hipotecaria, la persona a cuyo favor se extiende, podrá otorgar un poder especial para su retiro. Este poder puede constar tanto en la escritura de constitución de la cédula como en escritura pública aparte (art. 430 y 1256 Código Civil).

XIX. HABITACIÓN FAMILIAR

1. La afectación de una finca a habitación familiar se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial, art. 43 del Código de Familia)

2. Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios mayores de edad. Requerirá autorización judicial por medio de diligencias de utilidad y necesidad si el menor es el propietario del bien inmueble o bien el beneficiario en la habitación familiar (art. 42 del Código de Familia). Se aclara que la autorización judicial no es un requisito previo, por lo que su ausencia no será motivo para la cancelación del asiento de presentación.
4. La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “HIJO”. El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que estén en la vejez. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “A FAVOR”. (art. 43 Código de Familia)

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la corrección de la referencia normativa incorrecta a partir del 21 de abril del 2021)

5. En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, en el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. Igualmente, en el caso de que los beneficiarios de la habitación familiar sean personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados.

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

6. Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados, sean estos inmuebles inscritos en propiedad común o bien fincas filiales. (art. 46 del Código de Familia).
7. En los casos en los cuales la municipalidad cuente con plan regulador aprobado y publicado, la determinación de si un bien inmueble se encuentra situado en zona urbana o rural para los efectos del artículo 46 del Código de Familia compete a lo dispuesto en el plan regulador siendo de aplicación supletoria las disposiciones que establezca el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Por ende, si un distrito esta declarado por el INVU como urbano pero el plan regulador de la municipalidad establece para la ubicación geográfica del inmueble que el mismo está en zona distinta a zona urbana es procedente la constitución de habitación familiar respetando la extensión máxima de diez mil metros cuadrados. En estos casos debe la persona notaria dar fe de tal situación indicando la fecha de aprobación y publicación del plan regulador del municipio respectivo. (art. 15, 19 y el Transitorio II de la Ley 4240, art. 13 inciso p) del Código Municipal y Votos 4926-2003 y 10616-2006 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia)

(Adicionado el punto 7 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

8. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar, salvo los casos permitidos por ley, tales como los bonos establecidos en la Ley 8957 o bien que se afecte la totalidad de los derechos que conforman el inmueble, exclusivamente en el caso en el que todos los titulares y beneficiarios se encuentren comprendidos dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 43 del Código de Familia.
9. La afectación a habitación familiar cesará conforme al artículo 47 del Código de Familia:

- a) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. En este caso puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y se verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga al menos los 25 años cumplidos.
 - b) Cuando las personas beneficiarias debido a que poseen una discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados tanto como en el caso de los adultos mayores cuando hayan superado la situación de dependencia económica. Para este caso se requerirá la comparecencia del beneficiario de la habitación familiar, o en su defecto el titular registral el cual deberá contar con una autorización judicial que lo faculte para solicitar la cancelación, de lo cual deberá dar fe el notario, indicando hora y fecha de emisión, número de expediente y autoridad jurisdiccional que la dictó.
 - c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor.
 - d) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación.
 - e) En todo caso que el beneficiario mayor de edad manifieste su anuencia en escritura pública.
 - f) En todo caso en los cuales la solicitud de cancelación de la habitación familiar provenga de un documento judicial.
10. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia).
 11. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica).
 12. No procede la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta comparece casado pero separado de hecho, en unión de hecho. Lo anterior pues en ese caso no se comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente. Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos del 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia.
 13. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia)
 14. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

XX. ARRENDAMIENTO CIVIL

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial, art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso ij) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse: (art. 190 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario):
 - a) La fecha de inicio y finalización del arrendamiento.

- b) El precio total del arrendamiento por todo el plazo convenido o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional)
- c) Cuando lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida). No se requiere descripción de la parte no arrendada.

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).
- 5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
- 6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
- 7. Son inscribibles en el Registro los arrendamientos que se encuentran regulados por la Ley 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos. Dichos arrendamientos deben constar en escritura pública y cumplir con todos los requisitos anteriormente establecidos en este capítulo. (art. 450 Código Civil).

(Adicionado el punto 7 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

- 8. En los arrendamientos que se encuentran regulados por la Ley 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos, no es procedente la cesión o subarrendamiento por parte del arrendatario, salvo que exista una autorización expresa del arrendador que debe contar en la escritura pública donde se constituyó originalmente el arrendamiento o bien mediante comparecencia del arrendador en la escritura pública de cesión o subarrendamiento. (art. 78 Ley 7527)

(Adicionado el punto 8 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

COBRO DE TRIBUTOS			
Registro	Agrario	Archivo	Abogado
1x1000	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXI. COMODATO

- 1. El comodato es el préstamo gratuito de un bien inmueble por parte de su titular a favor de un tercero. (art. 1334 Código Civil)
- 2. El comodato debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en comodato y el o los comodatarios. (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil).
- 3. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en comodato, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial, art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
- 4. Debe indicarse el plazo y estimación del comodato. (art. 1339 y 1341 Código Civil)
- 5. Pueden existir uno o varios comodatarios. (art. 1340 Código Civil)
- 6. El comodato expira al haberse cumplido el plazo fijado por las partes o bien por la muerte del comodatario en cuyo caso se cancelará el gravamen generado por solicitud de cancelación del gravamen en escritura pública por parte del dueño o dueños del inmueble gravado o bien por el albacea del comodatario. (art. 1341 Código Civil)

COBRO DE TRIBUTOS COMODATO (POR LA ESTIMACION)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXII. SERVIDUMBRES

1. Servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante. (arts. 370 y 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial)
2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (art. 460 del Código Civil y art. 186 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario):
 - a) Indicar la finalidad o el tipo de servidumbre.
 - b) En las servidumbres de paso, de líneas eléctricas, de servicios de telecomunicaciones, de oleoducto, de tubería de aguas servidas, alcantarillado, de acueducto y en cualquier otro tipo que por su función sea determinable, se debe indicar el largo y el ancho de la servidumbre. Si el documento presentado contiene la indicación de diversos largos y anchos, se publicitará únicamente el de mayor valor.
 - c) Estimación o precio de la servidumbre, a afecto del cálculo de los rubros tributarios respectivos.

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Si al presentarse para su inscripción un documento en el cual se fracciona un inmueble, formando así una nueva finca, y ninguno de los linderos que indica el documento expresa la existencia de una calle, camino, carretera pública o río navegable; deberá constituirse la servidumbre de paso, necesaria para hacer constar en la publicidad registral inmobiliaria la existencia del acceso requerido para el inmueble. Se puede prescindir de tal requisito, si en la finca a segregar ya constara de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante), y en el documento constara expresamente, que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto. (art. 395 Código Civil y art. 187 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a su redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Indicar plano catastrado para ambos fundos. Si la servidumbre que se constituye es de paso; se requiere únicamente plano catastrado para el fundo dominante ya que el componente gráfico que ubica a la misma se encuentra definido en dicho plano catastrado. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 186 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Las servidumbres inscritas pueden ser modificadas con la comparecencia de las partes afectadas o interesadas, siempre que no se vean comprometidos intereses de terceros. De la misma manera, procede la exclusión de un fundo dominante, únicamente con la comparecencia de los titulares de dicho fundo, siempre que no tenga un gravamen posterior que condicione la libre disposición de su titular (art. 381.4 Código Civil).

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

6. Procede la inscripción de servidumbre entre dos o más fundos, con que al menos una de ellas esté inscrita. El predio no inscrito debe tener plano catastrado (art. 370 y 459 Código Civil).
7. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre ellos servidumbre.
8. Las servidumbres se extinguen:
 - a) Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre

- b) Si la servidumbre se constituyó por determinado tiempo o bajo condición, por la extinción del plazo o el cumplimiento de la condición, respectivamente
 - c) Por la reunión de las fincas en un solo predio y por un solo dueño
 - d) Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante
 - e) Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir
 - f) Por llegar los predios a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; esta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad. Cabe destacar que lo anterior debe suceder antes de vencerse el término de la prescripción (art. 381 del Código Civil).
9. Podrán ser canceladas por la persona titular las servidumbres de paso inscritas en un fundo como sirvientes, si su origen deviene de una servidumbre constituida en una porción de la finca antecedente, que no está integrada a su realidad física. En estos casos, en el documento presentado para inscripción, deberá darse fe notarial que se cuenta con un estudio técnico, elaborado por la persona agrimensora, anotando expresamente, su nombre completo y el número de agremiado, el cual indica que dicha servidumbre de paso no existe en la realidad física del inmueble. (art. 188 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- (Modificado el punto 9 anterior en cuanto a su redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)*
10. En algunos casos determinados por la ley, se establecen servidumbres administrativas sin necesidad de que exista un predio dominante. Estas se imponen sobre un fundo sirviente, a favor de un servicio público; requiriendo la comparecencia de la persona legitimada para comparecer por parte del ente público respectivo; salvo que esta servidumbre provenga de la protocolización de un proceso expropiatorio. (Ejemplos: Recope, ICE (Ley 6313), Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados).
11. En los casos en que se constituya servidumbre a favor del ICE, SNAA, Recope o cualquier otra entidad que brinde un servicio público, se requiere plano catastrado de la totalidad de la finca sirviente o la indicación de un plano catastrado que grafique únicamente la franja del inmueble que se afecta con la servidumbre. En este caso particular de servidumbres por servicios públicos no se requiere plano catastrado para la finca dominante. (art. 186 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- (Modificado el punto 11 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)*
12. Cuando el procedimiento administrativo para la imposición de una servidumbre del punto anterior se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional (22 de mayo de 1999) no se necesita citar el plano; en cuyo caso el notario autorizante debe dar fe con vista del expediente administrativo de esa circunstancia.
13. No procede el cierre de una finca que contenga una servidumbre sirviente de cualquier tipo, salvo que comparezca el dueño o dueños de los fundos dominantes y consienta la cancelación de los gravámenes. (art. 189 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- (Modificado el punto 13 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)*
14. Las servidumbres ecológicas tienen fundamento en los artículos 259, 370 y 459 del Código Civil, por lo cual son inscribibles en este Registro.

COBRO DE TRIBUTOS SERVIDUMBRE (POR LA ESTIMACION O PRECIO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXIII. ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL

(Capítulo incorporado a partir del 29 de junio del 2021)

1. De conformidad con lo que establece el artículo 103 inciso d) y el artículo 137 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario, la servidumbre de paso urbana se denomina *acceso excepcional para uso residencial*, lo cual requiere un visado del Instituto Nacional de Vivienda y urbanismo. Este visado específico por parte del INVU es requisito para la inscripción del plano catastrado por lo cual no se debe solicitar en el documento notarial presentado para su inscripción, que se efectúe una constancia o dación de fe por el notario sobre la existencia de dicho visado.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Cuando un plano para fraccionamiento haya sido inscrito contando con un acceso de este tipo, tal situación consta en el Sistema de Información de Planos (SIP) por lo cual en el documento que se presenta para ser inscrito, debe solicitarse la constitución de tal acceso como gravamen (y no una servidumbre de paso) indicándose las características requeridas del largo, ancho y los fundos respectivos con las debidas comparecencias de los dueños de los fundos respectivos (sirvientes y dominantes). De no solicitarse la constitución del gravamen o bien de constar en forma incompleta debe consignarse como defecto.
3. En todos los restantes fraccionamientos que no tengan como linderos calle pública, si al consultar el plano catastrado en el Sistema de Información de Planos (SIP) la casilla de acceso excepcional no se encuentra marcada, esto significa que debe calificarse el documento en la forma convencional y solicitar la constitución de la servidumbre de paso respectiva tal y como fuera indicado en el acápite anterior de esta Guía, referente a las servidumbres.

COBRO DE TRIBUTOS ACCESO EXCEPCIONAL (POR LA ESTIMACION O PRECIO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXIV. DOCUMENTOS JUDICIALES

1. De conformidad con lo que establece el artículo 5 de la Ley 3883 que es la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, los documentos expedidos por funcionarios judiciales deberán cumplir con lo establecido en las disposiciones del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario. Estos funcionarios podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido dejando constancia en el expediente respectivo.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. La calificación de un documento judicial es restringida, aplicando los principios indicados en la resolución número 100 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de 1980 emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en consonancia con el principio de oficiosidad.
3. Conforme al artículo 201 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario los documentos expedidos por las personas funcionarias judiciales deberán cumplir con los siguientes requisitos

- a) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles. con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso.
 - b) Señalar el nombre completo de las partes en el proceso y las calidades correspondientes, cuando estas no consten en la información registral y sea requerida para la inscripción.
 - c) Indicar las citas de inscripción de los bienes que se relacionan en el proceso y sobre los cuales hace referencia la resolución.
 - d) Deberá aportarse la boleta de seguridad correspondiente. Debe recordarse que la presentación de documentos en Ventanilla Digital no requiere adjuntar boleta de seguridad; lo anterior si llegare a habilitarse la utilización de dicho mecanismo de presentación para los documentos judiciales.
 - e) Adjuntar los mecanismos de seguridad respectivos.
 - f) Indicar la autoridad que lo emite, así como el número de expediente y el tipo de proceso.
 - g) No será necesario que contengan la descripción completa del inmueble, ni el número de plano catastrado, salvo que se ordene la inscripción de un nuevo inmueble en cuyo caso se deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 460 del Código Civil y 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional, referentes a la descripción completa del inmueble y a la indicación del plano catastrado, respectivamente
4. Si la presentación del documento es en forma física y no se adjunta la respectiva boleta, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público)
 5. Para la presentación de los documentos judiciales, es válido que la firma que contengan podrá ser indistintamente el código de barras como “firma electrónica”, la impresión de la rúbrica o la firma ológrafa o la firma digital avanzada. En acatamiento al Marco de Calificación Registral, solamente se analizará la boleta de seguridad como medio de seguridad fidedigno y garante de la autoría del documento, siempre y cuando el mismo cuente con al menos uno de los tipos de firma indicados anteriormente.
 6. Los documentos provenientes de procesos penales, familia, agrario y laboral, estarán exentos del pago de todo tipo de tributos a efectos de su respectiva inscripción. Los restantes pagarán el mínimo de arancel de Registro y en los casos que impliquen traspaso a un tercero deberán pagar los rubros tributarios correspondientes. Lo anterior no se aplicará a los procesos judiciales en los que se discuta y posteriormente se declare la titularidad de un inmueble, por cuanto en este caso, no se verifica ningún traspaso, y pagará únicamente el mínimo de arancel de Registro como requisito de inscripción en el caso de no estar exentos por la materia.
 7. Es usual que cuando un documento judicial es calificado defectuoso, los despachos judiciales procedan a presentar con nuevas citas el mismo documento, esta vez con la subsanación correspondiente, lo cual genera duplicidades en las citas de presentación vigentes. En estos casos, es pertinente que sea tramitado el documento que no contiene impedimentos para ser inscrito, sin que afecte la existencia de ese mismo documento judicial en citas anteriores o posteriores. Al momento de inscribir el documento judicial, deben cancelarse las anotaciones pendientes anteriores y posteriores, siempre que correspondan al mismo documento.
(Adicionado el punto 8 anterior a partir del 16 de diciembre del 2022)
 8. Para inscribir acuerdos conciliatorios en materia civil, deberán pagarse los tributos correspondientes (arts. 1, 2 y 55 de la Ley 7293 Ley reguladora de todas las exoneraciones vigentes).

1. Documentos que informen sobre autos y sentencias judiciales.

1. El Registro procederá a inscribir todo documento mediante el cual se le informe de lo resuelto por las autoridades judiciales en autos y sentencias, tales como informaciones posesorias (Capítulo XXV de la presente guía de calificación), rectificaciones de medida, comisos y órdenes provenientes de procesos civiles, penales, familia, agrario, contenciosos y laborales.

2. Mandamientos

1. De conformidad con los numerales 87, 154.2, 167 en relación con el 179.5 del Código Procesal Civil, normativa de aplicación supletoria en materia no civil (art. 264 del Código Procesal Penal, aunado a que la Ley 6734 Ley de Jurisdicción Agraria y el Código Laboral no regulan la situación referente a los mandamientos que pueden expedirse en las respectivas materias), cuando deba practicarse una diligencia judicial sobre bienes inscritos en el Registro Nacional, deberá comisionarse a los registradores por medio de los denominados mandamientos, a efecto de que esta sea anotada al margen de la respectiva inscripción.
2. Los incisos enumerados del 1 al 4 en el artículo 468 del Código Civil, relacionan anotaciones provisionales generadas en virtud de mandamientos judiciales. La vigencia de dichas anotaciones se determinará de conformidad con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o al derecho de que se trate, por lo cual a un mandamiento judicial no le es aplicable la caducidad del año que establece el artículo 468 inciso 5 del Código Civil. Cabe destacar, tal y como lo disponen los artículos 27 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 159 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario en concordancia con los artículos 11.1 y 11 de la Ley General de la Administración Pública y la Constitución Política, respectivamente, que el marco de calificación se circunscribe tan solo a lo que resulte del título presentado y, en general, a toda la información que conste en el Registro. Por lo tanto, para efectos registrales estos mandamientos se les aplicará la prescripción decenal ordinaria contada a partir de la fecha de presentación al Diario.

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Igualmente, si la anotación se refiere a una fianza para efectos de excarcelación o un mandamiento de expropiación, su vencimiento será de diez años (art. 251 del Código Procesal Penal y 468 del Código Civil).
4. Establece el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil que para los documentos pendientes de inscripción que adolecen de algún defecto, el plazo de caducidad de un año se suspende, entre otros motivos, cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto. En este caso particular, el Juez debe comunicar formalmente al Registro mediante el documento que la misma autoridad determine, la fecha de inicio de las diligencias judiciales si el interesado solicita la suspensión del término de caducidad. (Circular Judicial 029-2000. Sesión 15-2000 del 22 de febrero del 2000 del Consejo Superior Judicial)
5. Los mandamientos judiciales expedidos dentro de procesos tramitados al amparo de la Ley contra la Violencia Doméstica tendrán un término de caducidad de tres meses contados a partir de la fecha de su presentación ante el Registro (art. 3, inc. m, de la Ley 7586 Ley contra la Violencia Doméstica).
6. Cuando se presenten mandamientos de embargo o de cualquier tipo de proceso de cobro; sobre bienes que a tesis de principio son inembargables (por ejemplo, por existir habitación familiar) este deberá ser tramitado, y comunicado posteriormente al Juez para que este tome las medidas que considere convenientes.
7. La parte interesada en las anotaciones provisionales relacionadas en los incisos 1 y 4 del artículo 468 del Código Civil, podrá gestionar ante la autoridad correspondiente dentro del término de la prescripción respectiva y a fin de interrumpirla, la anotación de la interrupción (art. 471 del Código Civil). A efecto de interrumpir la caducidad de la anotación, el registrador modificará la fecha de vencimiento del asiento contando 10 años a partir de la fecha de la resolución que la genera.
8. El mandamiento de interrupción podrá inscribirse en cualquier tiempo en el tanto el gravamen o anotación interrumpido no haya sido cancelado por caducidad, salvo que del estudio se determine la existencia de una anotación vigente presentada después del vencimiento del mandamiento, que tenga como consecuencia de su inscripción la cancelación de ese gravamen, en aplicación del párrafo final del artículo 468 del Código Civil. En estos casos, se procederá a dejarlo anotado (ya que hay documento antes) como un nuevo mandamiento y comunicarlo así al juez que lo ordenó, mediante nota dirigida a esa autoridad judicial.
9. Exceptuados los mandamientos de inmovilización y las anotaciones referentes a procesos de administración por intervención, convenio preventivo, ejecución colectiva, insolvencia o concurso civil de acreedores; los demás mandamientos judiciales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad, y se

considerarán como gravámenes pendientes en la propiedad. Entonces, cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente las resultas del juicio, siempre y cuando no conste manifestación en contrario en el documento en estudio (art. 468 del Código Civil).

10. El artículo 92 de la Ley 9342 Código Procesal Civil establece que además de las medidas cautelares expresamente contempladas por el ordenamiento jurídico, los tribunales podrán adoptar todas las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia; estableciéndose la posibilidad de realizar anotaciones registrales cuando la publicidad registral sea útil para el fin de la ejecución de la misma y cualquier otra de naturaleza conservativa, innovativa o anticipativa que sea procedente, de acuerdo con las circunstancias.
11. Al respecto, y en cuanto a las medidas cautelares de carácter innovativo y anticipativo, las mismas no podrán ser anotadas directamente por los tribunales, utilizando el tomo 800, pues por su propia naturaleza deberán ser solicitadas mediante el formato papel y cualquier otro que se establezca al respecto, a efecto de aplicar el marco de calificación correspondiente, determinando así la procedencia de su inscripción y el mecanismo de publicidad adecuado.
12. La cancelación de los mandamientos judiciales (sean estos anotados o inscritos) procederá únicamente en los casos siguientes:
 - a) Aplicación de la prescripción de los artículos 471 y 468 del Código Civil
 - b) Cuando deba resolverse la colisión de un derecho real frente a un derecho personal, conforme lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil
 - c) En aplicación al art. 10 de la Ley 3883 al inscribir protocolizaciones de remates.
 - d) Cuando, debiendo pagar los derechos respectivos debido a la materia, estos no sean debidamente pagados
 - e) Cuando se omita consignar el Partido o la matrícula del inmueble que se ordena anotar o que el mismo no exista. (De previo a la aplicación de este punto, se debe realizar el respectivo estudio a efectos de descartar que la finca no se encuentre inscrita en tomos, en cuyo caso se procederá al traslado de esta)
 - f) Los documentos judiciales que sean presentados para la anotación de los bienes, producto de la existencia de un proceso de índole concursal, que no indiquen expresamente los bienes sobre los cuales se debe realizar la diligencia solicitada. (Art 5 Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y art. 204 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - g) Cuando el documento carezca de firma o cualquier otro medio que permita identificar al responsable, o no traiga adherida boleta de seguridad.

(Modificado el punto 12 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

13. A efecto de inscribir un posterior mandamiento de cancelación, por haber sido devuelto defectuoso los anteriores y que se refieran a la misma causa, si el despacho en lugar de optar por subsanar los defectos de los primeros haya enviado uno nuevo, se procederá a la cancelación de todos aquellos que consten defectuosos. De igual forma se procederá, cuando habiendo varios mandamientos defectuosos sean subsanados los defectos de alguno de ellos, haciendo procedente su inscripción.
14. Es procedente suspender la inscripción de un mandamiento expedido por una autoridad judicial (cuando no sea procedente la cancelación del asiento de presentación) y la consecuente consignación del defecto, cuando en el inmueble que es afectado por el referido mandamiento, existe un documento pendiente de inscripción, a excepción de que se trate de otro mandamiento judicial que también tuviere un documento antes (en cuyo caso éste se inscribirá conjuntamente con aquel).
15. Una vez inscrito el documento anterior (el que impedía la inscripción del mandamiento presentado), al ingresar nuevamente el mandamiento judicial, o bien un documento posterior, se verificará si la relacionada inscripción, modificó las circunstancias que permitieron la anotación inicial del mandamiento judicial; para valorar si es procedente la inscripción de dicho mandamiento o bien la cancelación del asiento de presentación. Por ejemplo, si el documento inscrito produce la cancelación de la finca, el mandamiento judicial al reingresar se torna en ininscribible.
16. Los mandamientos judiciales se cancelarán en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoria (art. 475 del Código Civil). Si la cancelación se ordena vía mandamiento, no es necesario que se indique la

resolución que la fundamenta, por cuanto el documento por si solo es plenamente válido de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico.

17. No es requisito para tramitar la cancelación de un mandamiento judicial que el Despacho Judicial indique el consecutivo, secuencia y subsecuencia. Bastará con que se cite el tomo y asiento y la finca(s) que se liberan.
18. Es procedente la cancelación de una inscripción o de un asiento registral por medio de un mandamiento judicial, sin necesidad de requerir en su lugar una sentencia; cuando dicha orden contenga toda la información necesaria para llevarse a cabo (principio de especialidad), siempre que, confrontada con la publicidad registral existente, no sea contraria a los principios registrales. Conforme a lo anterior, debe interpretarse ampliamente el artículo 474 del Código Civil en el sentido de ser procedente la cancelación de una inscripción o de un asiento registral tanto por sentencia firme como por medio de un mandamiento, si contienen la información necesaria para que pueda operar tal cancelación.
19. Las demandas ordinarias civiles y las denuncias penales en las cuales se solicite la anotación de la demanda o la inmovilización del inmueble se procederá a su anotación e inscripción sin importar quién sea el titular registral actual. En el caso de créditos personales, procede la anotación e inscripción de la demanda, y debe informarse al juez si existe una falta de coincidencia entre el titular registral actual del bien o el derecho y el demandado.
20. Cuando en un bien o derecho exista anotación judicial sobre la existencia de procesos de administración por intervención, convenio preventivo, ejecución colectiva, insolvencia o concurso civil de acreedores estas anotaciones impiden la disposición de los bienes, por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, gravar ni arrendar el mismo mientras exista cualquiera de los procesos referidos, a menos que una autoridad judicial disponga lo contrario.
21. Las parcelas adjudicadas por el INDER no pueden ser objeto de medidas judiciales, preventivas ni ejecutivas, por terceros o acreedores antes de que los parceleros hayan pagado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber realizado créditos debidamente autorizados por este. Por lo tanto, siempre que ingrese en el Registro un mandamiento judicial donde se ordena anotar un embargo sobre una finca que soporta limitaciones del INDER, este deberá ser tramitado y posteriormente informarse al Juez para que este tome las medidas que considere convenientes. (art. 68, inc. 3 de la Ley 2825 Ley de Tierras y Colonización).

3. Mandamientos Judiciales anotados directamente por autoridad competente

1. De conformidad con el artículo 87 del Código Procesal Civil los tribunales podrán efectuar directamente las anotaciones en el Registro respectivo.
2. En dichos gravámenes se incluye: Título, fecha de inicio y vencimiento, número de expediente, Juzgado que lo anota y número de finca o derecho (sea un derecho de finca o de concesión de la Zona Marítimo Terrestre) que se afecte.
3. En la consulta del trámite, únicamente se indicará “inscrito” o “cancelado”, fecha, hora y funcionario responsable. Las citas del documento siempre corresponderán al tomo 800 (exclusivo de ese tipo de trámite de Juzgados autorizados al efecto).
4. En virtud de no estar presentado documento físico, no habrá imagen que respalde los movimientos realizados por dichos Juzgados.
5. La cancelación de este tipo de gravámenes se podrá llevar a cabo mediante un nuevo movimiento por tomo 800 o mediante un mandamiento que al efecto ingrese al Diario.

4. Requisitos de los documentos judiciales referentes a divorcios, separaciones judiciales, liquidación anticipada de bienes gananciales y cese de la unión de hecho por mutuo consentimiento.

(Modificado el título de este acápite a partir del 14 de noviembre del 2024)

1. Cuando se indique en el documento que entre las partes se traspasan los bienes propiedad de uno de ellos a favor del otro, por otra causa diferente a la adjudicación propia de cada proceso, se utilizará la causa traslativa

de dominio que ahí se determine para inscribir el documento y se indicará monto o estimación de este, según sea el caso. (art. 203 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Cuando en estos documentos conste con claridad la orden judicial de realizar un traspaso a una tercera persona, por cualquier título traslativo de dominio, incluida la donación, o bien la inscripción de otros actos accesorios; deberá procederse a su tramitación, sin requerirse la formalidad de escritura pública posterior, para dar cumplimiento a lo que la sentencia indique. (art. 203 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Cuando la propia orden judicial presentada establezca para la consolidación del derecho el cumplimiento o realización de un hecho futuro, condicionante o una formalidad que deba cumplirse, y no conste el cumplimiento de dichos elementos; se debe proceder a la cancelación del asiento de presentación respectivo. (art. 203 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. En separaciones judiciales y divorcios; si en la finca sobre la cual se realiza la adjudicación o rectificación de estado civil, existe inscrito un gravamen de habitación familiar y el documento judicial no indica expresamente que se dispone con la continuación de la afectación al existir beneficiarios con derechos, deberá procederse a la cancelación oficiosa de la habitación familiar existente. (art. 47 inciso c Código de Familia)

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

5. Los traspasos de bienes y derechos al amparo de cualquier resolución judicial emitida a partir del 01 de octubre del 2024 en la cual se decida cuestiones patrimoniales entre cónyuges, convivientes o hijos e hijas, está totalmente exento del pago de todo tipo de rubros tributarios. (art. 315 Ley 9747)

(Adicionado el punto 5 anterior a partir del 14 de noviembre del 2024)

5. Subsanación de documentos judiciales

1. Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier momento, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señale el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona. (art.5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).
2. Debido a la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en los documentos judiciales, y procurando la agilidad en la inscripción de ese tipo de documentos en el Registro Nacional, los errores y omisiones en todo tipo de documentos judiciales, pueden ser subsanados notarialmente utilizando uno de los siguientes procedimientos:
 - a) **Certificación Notarial:** Este procedimiento tiene fundamento en el artículo 110 del Código Notarial el cual indica: *"Los notarios podrán extender, bajo su responsabilidad, certificaciones relativas a inscripciones, expedientes, resoluciones o documentos existentes en registros y oficinas públicas (...) En estas certificaciones, podrán corregirse errores materiales o subsanarse omisiones en la pieza original y en las protocolizaciones, lo cual debe advertirse (...) Para todos los efectos legales, esas certificaciones tendrán el valor que las leyes conceden a las extendidas por los funcionarios de dichas dependencias."* (lo resaltado no es del original). En este orden de ideas, bajo responsabilidad notarial, es procedente adjuntar una certificación notarial que cumpla con los lineamientos que ha dispuesto el Concejo Superior Notarial para la elaboración de las certificaciones y el pago de los rubros fiscales respectivos, a los documentos judiciales defectuosos u omisos, con la finalidad de corregir esos documentos y proceder a su correspondiente inscripción. Debe constar asimismo la respectiva boleta de seguridad notarial.
 - b) **Protocolización de piezas.** Este procedimiento tiene fundamento en el artículo 105 del Código Notarial que indica: *"Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A*

continuación, se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial (...) En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento.” (lo resaltado no es del original). De tal manera que, bajo responsabilidad notarial, es procedente adjuntar a la ejecutoria o mandamiento defectuoso u omiso, una protocolización con las correcciones pertinentes, siguiendo los requisitos del artículo antes transcrito, a efecto de identificar el tribunal que dictó la resolución o el mandamiento, así como el lugar, la hora y la fecha de estos y el juicio en que recayó, con la finalidad de corregir esos documentos y proceder a su correspondiente inscripción. Debe constar asimismo la respectiva boleta de seguridad notarial.

Documentos judiciales provenientes de materia no exenta que impliquen traspaso no generado por resolución, rescisión o nulidad de un acto jurídico				
Registro	Agrario	Municipal	Archivo	Traspaso
5x1000	1,50 x 1000	2 x1000	Ver Tabla	Ver Tabla

Documentos judiciales provenientes de materia no exenta que impliquen traspaso generado por resolución, rescisión o nulidad de un acto jurídico
Arancel de Registro
2000

Documentos judiciales provenientes de materia no exenta que no impliquen traspaso
De acuerdo con los rubros que paga el acto que se ordena inscribir o cancelar excepto lo que corresponda a timbre de abogado

Mandamientos judiciales provenientes de materia no exenta (embargo de finca o crédito, demanda ordinaria o abreviada, demanda ejecutiva hipotecaria)
Arancel de Registro
2000

XXV. INFORMACION POSESORIA

1. Una vez realizado el proceso judicial, la sentencia que ordena la inscripción de ese inmueble en el Registro Inmobiliario debe presentarse mediante ejecutoria o certificación expedida por la autoridad judicial respectiva. (art. 10 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y art. 450 del Código Civil).
2. Le será cancelada la presentación al diario a las informaciones posesorias cuyo medio de rogación sea la protocolización o la certificación notarial, por adolecer estos documentos de un vicio de nulidad absoluta insubsanable conforme a los artículos 7 y 126 del Código Notarial.
3. El documento judicial que se presenta al Registro Inmobiliario para la inscripción del título debe indicar:
 - a) El nombre completo y calidades de la persona o personas a favor de quienes quedará inscrito el título. Si es a nombre de varios condueños, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien) así como el tipo de derecho expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (art. 270 y 460 del Código Civil y art. 36 y 181 incisos e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
 - b) La descripción completa del terreno (naturaleza, situación, linderos y medida). Si tiene frente a calles o caminos públicos por algún rumbo, debe indicarse la medida lineal de ese frente (art. 460, inc. 2, del Código Civil; art. 1, inc. b, y 10 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
 - c) Las cargas reales que pesen sobre el inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).
 - d) El número de plano catastrado del inmueble (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 1º, párrafo 4, inc. b, de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
 - e) Estimación del inmueble (art. 460, inc. 2, del Código Civil).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Los títulos de propiedad que se otorguen de acuerdo con la Ley de Informaciones Posesorias no podrán exceder de trescientas hectáreas por titular (art. 15 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
5. Si el inmueble que se titula se encuentra atravesado por caminos públicos de acuerdo con el plano, se inscribirá formando dos o más fincas, las cuales deberán inscribirse por separado, con el mismo número de plano catastrado. Debe contarse con la descripción separada de cada una de las secciones. El dueño de dos o más fincas situadas en el mismo cantón podrá inscribirlas promoviendo una sola información posesoria (art. 3 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
6. Tomando en consideración que la versión actual del artículo 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional es norma posterior al artículo 3 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias, cuando se realice un movimiento registral a una finca que nació bajo los supuestos del punto anterior, y cuyo plano catastrado conste en dos o más inmuebles, debe contar con plano catastrado individualizado para cada inmueble.
7. Las fincas que se inscriban mediante la Ley de Informaciones Posesorias quedan afectadas por el plazo de convalidación, que será de tres años, contados a partir del día de inscripción del respectivo título en el Registro Inmobiliario (art. 16 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias).
8. Los inmuebles inscritos por medio de la Ley de Informaciones Posesorias quedan sujetos a las reservas indicadas en el artículo 19 de dicha ley.
9. La Ley de Titulación de Tierras Ubicadas en Reservas Nacionales y el Reglamento para la Titulación de Tierras en Reservas Nacionales permitieron en su oportunidad la titulación en vía administrativa de propiedades que se inscribían en el Registro a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario (hoy día INDER), trámite que en paralelo implicaba vía Decreto la declaratoria del área sujeta al programa. Luego se procedía a la titulación de las tierras mediante el traspaso e inscripción a nombre de sus respectivos poseedores, previa demostración del uso y posesión mediante una información sumarísima a cargo del IDA. La Sala Constitucional mediante el voto 8560-2001 declaró inconstitucional la ley y mediante voto 2063-2007 declaró la inconstitucionalidad del reglamento. Al ser declaradas inconstitucionales estas normas dicha Institución procedió al cierre de esas

fincas. Lo anterior hace posible que actualmente los poseedores estén gestionando ante las autoridades judiciales correspondientes su titulación mediante información posesoria. Por lo tanto, es válido presentar para su inscripción una sentencia de información posesoria en los cuales se titule un terreno descrito en un plano catastrado que consigna como antecedente una finca a nombre del INDER y que a la fecha esté debidamente cerrada.

10. Son inscribibles como gravamen las servidumbres de cualquier tipo siendo la contraparte una finca no inscrita, cuando en la orden judicial de inscripción de la información posesoria, el juez así lo ordene.

COBRO DE TRIBUTOS INFORMACION POSESORIA EN SEDE NO AGRARIA		
Registro	Agrario	Archivo
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXVI. COMISO

1. En los casos de bienes comisados sujetos a inscripción, bastará la orden de la autoridad judicial competente para proceder a la inscripción o el traspaso del bien a favor del Instituto Costarricense sobre Drogas.
2. No se requiere plano catastrado cuando se traspasa una finca por comiso.
3. Inmediatamente después de que la sentencia se encuentre firme, la autoridad competente enviará la orden de inscripción o traspaso, a la cual deberá adjuntársele la respectiva boleta de seguridad, y estará exenta del pago de todo rubro tributario. Para estos casos, no será necesario contar con la respectiva nota emitida por el Departamento de Exenciones del Ministerio de Hacienda. (art. 89 Ley 7786)
4. En los casos de venta, subasta, remate o cualquier forma de enajenación que realice la Unidad de Recuperación de Activos del Instituto Costarricense sobre Drogas, se requerirá únicamente el acta de adjudicación o documento que compruebe el negocio jurídico para que el Registro Nacional realice la inscripción o el traspaso a favor del tercero adquirente; documento que será emitido por dicha Unidad. Este documento estará exento de todo tipo de impuestos de traspaso e inscripción establecidos por ley. (art. 87 Ley 7786)

XXVII. DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

1. Los documentos expedidos por funcionarios administrativos autorizados por la ley deberán cumplir con lo establecido en las disposiciones del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario y el Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Estos funcionarios podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido dejando constancia en el expediente respectivo.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Como requisitos generales deben estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturado por los medios tecnológicos en uso. (art. 23 inciso e del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional.)
3. Debe indicarse el nombre completo de las partes y las calidades correspondientes, cuando estas no consten en la información registral y sea requerida para la inscripción (art. 5 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

4. Indicar las citas de inscripción de los bienes que se relacionan en el proceso y sobre los cuales hace referencia el documento administrativo (art. 5 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
5. No será necesario que contengan la descripción completa del inmueble ni el número de plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000), salvo que se ordene la inscripción de un nuevo inmueble, en cuyo caso se deberá cumplir lo dispuesto en los artículos 460 del Código Civil y 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional, referentes a la descripción completa del inmueble y a la indicación del plano catastrado, respectivamente.
6. Deberá aportarse la boleta de seguridad correspondiente. Debe recordarse que la presentación de documentos en Ventanilla Digital no requiere adjuntar boleta de seguridad. Lo anterior si llegare a habilitarse la utilización de dicho mecanismo de presentación para los documentos administrativos. Si la presentación del documento es en forma física y no se adjunta la respectiva boleta, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público)
7. Los documentos administrativos se encuentran exentos del pago de todo tipo de tributos.

1. Declaratorias de Interés Público:

1. Para la expropiación de un bien será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien requerido se declare de interés público. Tal acto, en caso de un ministerio, será firmado por el ministro del ramo y, en los demás casos, por el jerarca del ente expropiador, salvo disposición de ley en contrario. (Art. 18 Ley 7495 Ley de Expropiaciones)
2. Esta resolución se presenta ante el registro para su inscripción, mediante un documento administrativo cuya única formalidad es que se encuentre debidamente firmado y cuente con la boleta de seguridad respectiva. (art. 20 Ley 7495 Ley de expropiaciones)
3. Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentara el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado correspondiente. (art. 20 Ley 7495 Ley de expropiaciones).
4. Estos documentos no impiden la anotación e inscripción de documentos posteriores y no les aplica la caducidad del artículo 468 inciso 5 del Código Civil en caso de que queden pendientes de inscripción por algún motivo.

2. Procedimiento Administrativo de la Contraloría General de la República:

1. De conformidad con el artículo 37 inciso e) del Reglamento de procedimientos administrativos de la Contraloría General de la República R-DC-00125-2022 2 de fecha 24 de noviembre del 2022, el órgano decisor de un procedimiento administrativo, de oficio o a instancia de parte, puede solicitar anotación preventiva del procedimiento en bienes o derechos inscritos a nombre de las personas con una presunta responsabilidad civil. *(Modificado el punto 1 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)*
2. Para tales efectos a este Registro debe ingresar el mandamiento administrativo respectivo, firmado por el funcionario competente de la Contraloría General de la República, el cual debe portar la boleta de seguridad asignada al órgano contralor; con indicación del número de procedimiento, resolución que ordena la medida cautelar, nombre e identificación de la parte investigada y los datos registrales del bien o derecho. (art. 37 inciso e) del Reglamento de procedimientos administrativos de la Contraloría General de la República R-DC-00125-2022 2 de fecha 24 de noviembre del 2022) *(Modificado el punto 2 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)*
3. La anotación tendrá efectos con respecto a terceros desde la fecha de presentación del mandamiento y no impide la inscripción de documentos presentados con posterioridad, pero la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien o derecho implicará la aceptación de la anotación y los

efectos que puedan derivarse de esta. (art. 37 inciso e) del Reglamento de procedimientos administrativos de la Contraloría General de la República R-DC-00125-2022 2 de fecha 24 de noviembre del 2022)

(Adicionado el punto 3 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

4. Establece el artículo 38 del Reglamento de procedimientos administrativos de la Contraloría General de la República R-DC-00125-2022 2 de fecha 24 de noviembre del 2022 que las anotaciones se mantendrán hasta la finalización del procedimiento administrativo o hasta que sean anotadas en sede judicial, al margen de quien realice el cobro respectivo. Al ser entonces la fecha de finalización un aspecto que depende de cada procedimiento en particular, se inscribirán dichas anotaciones como gravámenes sobre los inmuebles, siendo su fecha de inicio la de su presentación y la de vencimiento diez años después conforme al artículo 868 del Código Civil.

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

5. A estos documentos no les aplica la caducidad del artículo 468 inciso 5 del Código Civil en caso de que queden pendientes de inscripción por algún motivo.

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

3. Embargos Administrativos

1. De conformidad con el artículo 198 de la Ley 4755 que es el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la oficina de Cobros del Ministerio de Hacienda, puede decretar y practicar embargo sobre los bienes de un deudor tributario.
2. Para tales efectos a este Registro debe ingresar el mandamiento administrativo respectivo, firmado por el funcionario competente de la oficina de Cobros del Ministerio de Hacienda, el cual debe portar la boleta de seguridad asignada a dicha oficina.
3. Tales documentos se inscribirán como gravámenes sobre los inmuebles, siendo su fecha de inicio la de su presentación y la de vencimiento tres meses después.

4. Patrimonio Histórico:

1. La Procuraduría General de la República mediante dictamen C 206-2002, de fecha 16 de agosto del 2002, resolvió en lo que interesa: *“2. El Registro Público de la Propiedad Inmueble está obligado a inscribir las declaratorias de patrimonio histórico-arquitectónico que pesen sobre determinados bienes inmuebles, cuando así lo solicite el Ministro de Cultura Juventud y Deportes.”*
2. Para cumplir con lo anterior, dichas solicitudes autorizadas por el ministro de Cultura Juventud se presentarán al Diario de este Registro con su respectiva boleta de seguridad, para que se inscriban como gravámenes en los bienes o derechos respectivos, los cuales deben cumplir con los requisitos generales de los documentos administrativos indicados en esta Guía. (art 12 Ley 7555 Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica)
3. Estos documentos se inscriben como un gravamen, siendo su fecha de inicio la de la presentación del documento al Diario. No impiden la anotación e inscripción de documentos posteriores y no les aplica la caducidad del artículo 468 inciso 5 del Código Civil en caso de que queden pendientes de inscripción por algún motivo.

(Modificado el punto 4.3 anterior a partir del 29 de junio del 2021)

XXVIII. LIMITACIONES

1. El numeral 45 de la Constitución Política señala que la propiedad es inviolable. No obstante, en algunas ocasiones el dominio pleno sobre los inmuebles está sujeto a ciertas cargas u obligaciones, que se toman como gravámenes y que se imponen por ley o por expresa voluntad del dueño o de otras personas en casos específicos.

2. Cuando la finca se encuentra afecta a limitaciones legales se debe contar con la autorización de la institución o persona que las impuso. De dicha autorización debe dar fe el notario o exigirse la comparecencia de quien las estableció cuando sea necesario.
3. La existencia de autorizaciones por parte de entidades que consten dentro de los documentos de fraccionamientos y de las cuales el notario da fe sin la comparecencia de dichos personeros, son válidas si los terrenos a fraccionar mantienen dichas limitaciones, no para eliminarlas. (art. 474 Código Civil)

(Adicionado el punto 3 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

1. Limitaciones artículo 292 Código Civil:

1. Se pueden establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes solamente cuando estos se traspasan a título gratuito. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del donante y la aceptación del donatario y con descripción completa del inmueble y plano catastrado. Aplica también en el supuesto de que el bien o derecho haya sido adquirido por adjudicación en proceso sucesorio. (art. 83 y 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
2. Las limitaciones deben establecerse por un plazo máximo de diez años, excepto cuando el traspaso se realiza a menores de edad, ya que en este caso la limitación puede extenderse hasta que el menor cumpla veinticinco años (art. 292 del Código Civil).
3. Cuando en el documento presentado para su inscripción se establezcan limitaciones a las cuales se les consigne un mayor tiempo del indicado en el artículo 292 del Código Civil, las mismas se consideran nulas por ser contrarias al interés público. De presentarse este supuesto, se hará caso omiso de ellas, considerándose el bien libre de toda restricción.
4. Cuando las limitaciones se originan en el artículo 292 del Código Civil, pese a la muerte de quien las impuso se mantendrán por el plazo establecido, el cual se reitera no podrá ser mayor de diez años; salvo que en el documento de constitución de las limitaciones se haya establecido tal condición.
5. Pueden cancelarse en forma anticipada las limitaciones impuestas por el donante al amparo del artículo 292 del Código Civil, bastando con la comparecencia de la persona que las impuso.

(Adicionado el punto 5 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

6. El contenido de este tipo de limitaciones debe referirse a aspectos relativos a la libre disposición de los bienes, siendo estas limitaciones de contenido real y no referente a obligaciones o compromisos adquiridos que no correspondan al ejercicio de los atributos del dominio que establece el artículo 264 del Código Civil.
7. No constituyen limitaciones al dominio las cláusulas en las cuales el donante se reserva la facultad de recuperar el derecho real o bien establecer formas de disposición de este. (art. 1396 Código Civil)
8. En los documentos en los cuales se indique que se establecen estas limitaciones sin especificar cuáles atributos del dominio se encuentran restringidos, se considerará que todas las facultades de enajenación y disposición del derecho real adquirido se encuentran limitadas.
9. Las cláusulas de inembargabilidad son válidas y se publicitan de la misma manera que las limitaciones del artículo 292 del Código Civil. No se requiere establecer limitaciones y adicionalmente cláusulas de inembargabilidad. Sin embargo, los presupuestos fácticos para su constitución son los mismos que establece el artículo 292 del Código Civil. (art. 981 y 984 Código Civil).
10. Pueden cancelarse en forma anticipada las cláusulas de inembargabilidad impuestas al amparo del artículo 981 del Código Civil, requiriéndose la comparecencia conjunta de la persona que las impuso y el titular registral al cual le benefician.

(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 23 de agosto del 2023)

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

2. Limitaciones voluntarias art. 266 Código Civil:

1. El propietario de un bien inmueble puede auto limitarse. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral con sus calidades completas y con descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 83 y 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
2. Las limitaciones deben referirse a aspectos propios a los derechos inherentes al dominio y pueden ser aceptadas por adquirentes posteriores (art. 264 y 266 Código Civil)

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Pueden ser canceladas por el titular del bien, en el tanto no exista estipulación en contrario que lo impida. (art. 266 Código Civil)

(Adicionado el punto 3 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

3. Limitaciones a la copropiedad:

1. Deben constituirse en escritura pública con la comparecencia de los copropietarios. Calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble e indicar su descripción completa y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Indicar el plazo, el cual no puede exceder de cinco años. Sin embargo, puede ser prorrogable por nuevos convenios. (art. 274 Código Civil)

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

4. Limitaciones BANHVI Ley 7052:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral quien a su vez es el beneficiario del bono con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento.
2. Las limitaciones deben imponerse siempre y cuando exista el otorgamiento del subsidio (bono de vivienda). Lo anterior se aclara por cuanto antes del 27 de noviembre de 1994 era válido imponer limitaciones aún sin que se hubiera otorgado ningún subsidio.
3. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
4. Durante el indicado período de diez años, los titulares registrales no podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna, salvo que se cuente con la autorización expresa del BANHVI o de la entidad autorizada, la cual puede ser conferida posterior al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación.
5. Cuando se otorga bono de vivienda debe constituirse habitación familiar. Lo anterior en los casos en que sea lógica y legalmente posible; es decir que existan personas en el grupo familiar que puedan ser beneficiarias de dicha afectación conforme lo que establece el Código de Familia. La habitación familiar no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes, lo anterior para los bonos de vivienda otorgados a partir del 25 de junio del 2016.
6. Cuando sea otorgado bono de vivienda (sin crédito o hipoteca adicional) sobre fincas previamente afectadas al régimen de habitación familiar a favor de menores de edad, o bien el menor de edad sea titular del bien o un derecho y sea asimismo beneficiario del bono; por no considerarse tal beneficio como un gravamen con perjuicio para esos menores, no se exigirán las Diligencias de Utilidad y Necesidad, ya que el beneficio del bono familiar, y las limitaciones que con ocasión de este se imponen sobre el inmueble, no disminuyen el patrimonio de los menores beneficiarios.
7. Existen casos en los cuales hay inmuebles que cuentan con limitaciones existente inscritas por bono familiar otorgado y una vez inscritos dichos documentos, los fondos se atrasan o del todo no se entregan y las familias solicitan al BANHVI, la anulación de la operación; a lo cual dicha institución accede otorgando una escritura pública al efecto la que debe presentarse a este Registro, para la cancelación de las respectivas hipotecas (cuando se hayan constituido), limitaciones y habitación familiar. Cuando la afectación a habitación familiar se hubiera hecho a favor de menores, tampoco se debe exigir el requisito de las Diligencias de Utilidad y Necesidad.
8. Si se otorga bono de la Ley 7052 y el inmueble soporta limitaciones del INDER si no cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación.
9. Cuando sea otorgado bono de vivienda (sin crédito o hipoteca adicional) y la finca tenga limitaciones vigentes del IMAS; no se requerirá autorización previa del Consejo Directivo del IMAS. (art. 14 Decreto Ejecutivo 29531).
10. Conforme al artículo 50 de la ley 7052, la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda, mediante acuerdo razonado, a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega del bono, hasta por el monto máximo del subsidio, a las familias que hayan recibido el beneficio anteriormente; pero que, por catástrofes naturales, hayan perdido su vivienda construida con los recursos del bono. En estos casos, para efectos del trámite de inscripción en este Registro, en el testimonio de escritura debe hacerse constar de la existencia del acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI en que se autoriza la entrega del segundo bono de vivienda.
11. El artículo 4 de la Ley 7208, condona el pago del bono familiar de vivienda a las familias que lo hubieran recibido antes del 07 de febrero de 1991. Por lo tanto, se podrá proceder a la cancelación de las hipotecas otorgadas mediante Bono Familiar, otorgadas con anterioridad a dicha fecha, a solicitud de parte (acreedor y

deudor), en escritura pública o por medio de la presentación del documento que motivo la hipoteca con razón de fecha cierta.

12. El artículo 2 de la Ley 8693 autoriza al BANHVI para que pueda condonar el pago de las operaciones de crédito hipotecario correspondientes a los fideicomisos de esa entidad, vinculados con el Consorcio Cooperativo de Vivienda Fedecredito R.L., Coovivienda R.L., la Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y la Empresa Cooperativa de Construcción y Vivienda (Viviendacoop R.L.). El artículo 6 de dicha Ley establece que el Registro cancelará las hipotecas condonadas, contra una simple solicitud de cada fiduciario, la cual debe contener los siguientes requisitos:
 - a) Contar con el visto bueno del BANHVI.
 - b) En dicha solicitud se harán constar al menos los datos de inscripción de la hipoteca y el número de finca, así como el nombre y la cédula del deudor, pudiendo utilizarse números dado el carácter de documento privado que ostenta.
 - c) El documento debe ser autenticado por un notario; debe redactarse en papel de seguridad de dicho profesional y adjuntar su respectiva boleta de seguridad.
 - d) Las solicitudes deben cancelar únicamente Timbre del Colegio de Abogados como inestimable, en especie o en entero, por la autenticación.
 - e) En la autenticación notarial, se dará fe de las personerías del fiduciario y del representante del BANHVI, sin que sea necesario que se indiquen citas de inscripción.
 - f) Las limitaciones sobre la propiedad que pesen sobre estos inmuebles (artículo 183 Ley 7052), permanecerán vigentes durante el plazo asignado originalmente. (art. 6 Ley 8693)
 - g) Los inmuebles de ser procedente deben estar afectos al régimen de habitación familiar. (art. 7 Ley 8693)
13. Para los bonos de vivienda que sean otorgados a partir del 25 de junio del 2016, se debe inscribir como gravamen la existencia de una hipoteca legal preferente con una vigencia de diez años. Se debe inscribir dicho gravamen, aunque el documento no haga referencia a ella. En ningún caso, se podrá cancelar la hipoteca, antes de su vencimiento, sin la comparecencia expresa del BANHVI. (art 183 bis Ley 7052)
14. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación sino cuenta con la autorización respectiva ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización respectiva.
15. En las adjudicaciones en procesos sucesorios en sede judicial no se requiere autorización, ya que se trata de una adjudicación legal y no de un acto de libre disposición del titular registral.
16. Si la adjudicación fuera en sede notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, de conformidad con el artículo 183 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016-013 del Consejo Superior Notarial.

5. Limitaciones BANHVI Ley 8957:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral, quien a su vez es el beneficiario del bono con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento.
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Los derechos de propiedad afectos por esta normativa deben cumplir con las siguientes condiciones registrales:
 - a) Los derechos de propiedad a que se refiere la presente ley deberán estar libres de todo tipo de anotaciones y gravámenes judiciales, hipotecarios o administrativos. (art. 4 Ley 8957)
 - b) No se admitirán sobre los inmuebles más garantías hipotecarias que las generadas por esta ley.
 - c) Estos derechos serán inembargables por otros acreedores durante un plazo de diez años, contado a partir de la presentación ante el Registro Inmobiliario y sin perjuicio de la inembargabilidad generada por la vigencia del régimen de patrimonio familiar.

- d) El régimen de habitación familiar se debe conservar por al menos diez años.
 - e) No podrán ser objeto de los beneficios de la ley 8957 los inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad en condominio de acuerdo con la legislación que regula esa materia (art. 6 Ley 8957 y art. 12 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).
 - f) En todos los casos y sin excepción, la formalización de cada operación de financiamiento habitacional regulada por la ley 8957 debe generar una copropiedad sobre el inmueble resultante, equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) para cada grupo familiar y con independencia de los acabados y la composición de cada planta (piso) del inmueble (art. 2 Ley 8957 y art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).
 - g) Si en el mismo documento donde se constituye el bono de la Ley 8957, se viene efectuando el traspaso del 50% del inmueble, este traspaso se encuentra totalmente exento al ser un movimiento previo requerido por la ley para poder inscribir el bono.
(Adicionado el punto g anterior a partir del 16 de diciembre del 2022)
 - h) En todos los casos los derechos de copropiedad deberán a su vez dividirse con partes iguales, entre los cónyuges o convivientes en unión de hecho (art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).
 - i) El documento deberá indicar si el derecho corresponde a la primera o segunda planta (art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).
4. Durante el indicado período de diez años, los copropietarios tampoco podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna el derecho adquirido mediante esta ley, el cual solo podrá ser autorizado por el BANHVI o entidad autorizada. Se inscribirá una limitación específica (NI3) a toda la propiedad, pues incluso aquellos que no reciben el beneficio, quedan condicionados a este régimen especial de copropiedad.
 5. Los derechos beneficiados además deben quedar afectos a las limitaciones del artículo 183 de la Ley 7052.
 6. Los copropietarios de derechos que sean localizables podrán llevar a cabo la respectiva localización, división material del inmueble o adjudicación del derecho en cualquier momento. El inmueble localizado e individualizado soportará las limitaciones de la propiedad y el régimen de habitación familiar por el resto del plazo correspondiente (arts. 3 Ley 8957 y art. 10 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).
 7. Los copropietarios de los inmuebles a que se refiere la presente ley y cuyos derechos no sean localizables, deberán conservarlos en común durante un período mínimo de diez años a partir de la formalización de sus operaciones en escritura pública; durante ese tiempo no podrán solicitar que su respectivo derecho se adjudique a alguno de ellos, tampoco podrán solicitar la venta para repartir el precio, sea esta judicial o administrativamente.
 8. Puede prorrogarse el plazo de las limitaciones por común acuerdo.
 9. Podrán otorgarse hipotecas únicamente por entidades autorizadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con garantía exclusiva del derecho cuyo propietario (s) reciban el crédito hipotecario, necesarios para el financiamiento de las operaciones y las obras a que se refiere la ley, sin necesidad de una autorización expresa. Dicha hipoteca no requiere del consentimiento de los otros copropietarios. (Art. 4 Ley 8957).
 10. Aspectos por tomar en consideración en cuanto a la constitución de la Habitación familiar al amparo de la Ley 8957:
 - a) Es permitido someter al régimen de habitación familiar los derechos de copropiedad sin necesidad de que sean previamente localizados (art. 5 Ley 8957).
 - b) La misma será al menos de 10 años (art. 42 Cód. Familia y 8 Ley 8957).
 - c) La habitación familiar no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes (arts. 183 de la Ley 7052 y art. 21 Reglamento a la ley emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012).

11. No es posible inscribir ni anotar documentos que no impongan las limitaciones y el régimen de habitación familiar. De ingresar un documento bajo tales condiciones se procederá a la cancelación del asiento de presentación, excepto que se acredite en el documento la imposibilidad de constituir la habitación familiar por impedimento legal (art. 5 de Ley 8957).
12. Al inscribir los documentos otorgados a partir del 24 de junio del 2016 y relacionados con el otorgamiento del subsidio del bono familiar de la vivienda, se inscribirá una hipoteca legal, indicando en todos los casos la fecha de inicio y de vencimiento de dicho gravamen (arts. 183 bis Ley 7052).
13. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación si no cuenta con la autorización respectiva ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización respectiva.
14. En las adjudicaciones en procesos sucesorios en sede judicial, no requiere autorización ya que no se encuentra ante un acto de libre disposición del titular registral, sino ante una adjudicación legal.
15. Si la adjudicación fuera en sede notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, de conformidad con el artículo 183 de la Ley 7052 y el acuerdo firme 2019-016-013 del Consejo Superior Notarial.
16. Si se otorga bono y el inmueble soporta limitaciones del INDER si no cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación.
17. Es importante advertir que, en los casos en que sobre la finca existan gravámenes de bonos y habitaciones familiares previamente constituidos, estos se mantendrán sobre el derecho del propietario original, debiéndose hacer la respectiva transferencia del gravamen.

6. Limitaciones INVU:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante del INVU y los adjudicatarios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo máximo de diez años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por la Junta Directiva del INVU por lo cual en el documento debe constar la fecha de dicho acuerdo. (art. 42 Ley 1788)
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras se encuentren vigentes las limitaciones.
4. La autorización debe ser otorgada en forma expresa por la Junta Directiva del INVU o por la Presidencia Ejecutiva que se encuentra autorizada para estos efectos conforme acuerdo celebrado por la Junta Directiva en sesión ordinaria número 6331 celebrada el 16 de agosto del 2018; y no es menester que sea previo al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto.

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

5. Es procedente la tramitación, sin la autorización respectiva, del documento otorgado dentro del periodo de vigencia de las limitaciones cuando el mismo sea ingresado a la corriente registral con las limitaciones vencidas, ya que la ley impone restricciones para la inscripción únicamente dentro del periodo de vigencia de estas.
6. En el Diario Oficial La Gaceta 144 del miércoles 17 de junio del 2020, se publicó el Reglamento para la aplicación del artículo 42 de la Ley 1788 emitido por la Junta Directiva del INVU. Deberá entonces el documento notarial indicar el tipo de venta y plazo de restricción aplicable conforme lo que establece el reglamento. Aplican los siguientes plazos de restricciones al dominio:
 - a) Venta de lote residencial: No se aplican restricciones
 - b) Venta de lote comercial: No se aplican restricciones
 - c) Venta Fondo de Patio: No se aplican restricciones

- d) Venta de Vivienda recuperada: Un mes
- e) Venta lote mediante titulación en venta con pago de contado o financiamiento: Un mes
- f) Venta lote mediante titulación con mecanismo de subsidio: Según se defina en el programa respectivo. De no indicarse aplica plazo de restricción de 10 años.

7. Limitaciones IMAS:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante del IMAS y los adjudicatarios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha otorgamiento de la respectiva escritura de adjudicación. (art. 42 Ley 4760 y 3 Ley 7151 y artículo 13 del Decreto Ejecutivo 29531) *(Modificado el punto 1 anterior a partir del 21 de abril del 2021)*
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras se encuentren vigentes las limitaciones si fueron las limitaciones impuestas con fundamento en el artículo 3 de la Ley 7151.
4. Las adjudicaciones en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 4760 establecen la prohibición para la venta de los inmuebles por un período de diez años a partir del acuerdo de adjudicación. Cuando ingrese para ser inscrito un documento posterior, se debe verificar en el documento en el cual se impusieron las limitaciones, si las mismas son en sentido amplio (artículo 3 de la Ley 7151) o en forma más concreta como en el presente apartado.
5. La autorización debe ser otorgada en forma expresa por el Consejo Directivo del IMAS y no es menester que sea previo al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto.
6. Es procedente la tramitación, sin la autorización respectiva, del documento otorgado dentro del periodo de vigencia de las limitaciones cuando el mismo sea ingresado a la corriente registral con las limitaciones vencidas, ya que la ley impone restricciones para la inscripción únicamente dentro del periodo de vigencia de estas.
7. Al momento de calificar escrituras de imposición de gravámenes con motivo del otorgamiento de bono familiar de vivienda “sin crédito adicional”; en aquellos inmuebles en los que consten limitaciones del IMAS no se requiere autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.
8. Mediante la Ley 7940 se autorizó al IMAS a condonar las obligaciones de los beneficiarios de programas habitacionales que existieran al 30 de noviembre de 1999. Estas condonaciones amparadas a dicha Ley se otorgan ante la Notaría del Estado y están exentas de todo tipo de rubro tributario.

8. Limitaciones JAPDEVA

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante de JAPDEVA y los adjudicatarios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por la Junta Directiva de JAPDEVA por lo cual en el documento debe constar la fecha de dicho acuerdo. (art. 2 Ley 6609)
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Las fincas que cuenten con estas limitaciones no podrán ser arrendados, gravadas, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, a persona física o jurídica alguna, salvo la constitución de gravámenes que se generen en virtud de operaciones para construir casas de habitación que lleven a cabo los adjudicatarios con instituciones de créditos estatales, con las instituciones mutualistas de ahorro y préstamo que operan conforme

a lo dispuesto en la Ley 4338 del 23 de mayo de 1969 y sus reformas y con las Cooperativas de Construcción de Vivienda debidamente inscritas en el Registro de Cooperativas del Instituto de Fomento Cooperativo. (art. 2 Ley 6609).

9. Limitaciones Ley Indígena:

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 6172 los no indígenas no podrán alquilar, arrendar, comprar o de cualquier otra manera adquirir terrenos o fincas comprendidas dentro de las reservas indígenas.
2. En los casos en los cuales conste la consignación de una limitación de la ley indígena en un asiento registral, al ingresar un documento en el cual se traspase por cualquier título, se arriende o se grave dicho inmueble, debe existir una aprobación de la Comisión de Asuntos Indígenas (CONAI) para la inscripción del documento. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto. (art. 4 Ley 6172)

10. Junta de Protección Social:

1. Los inmuebles adquiridos con fondos de la Junta de Protección Social son inembargables y no podrán ser vendidos, dados en alquiler, hipotecados, donados, cedidos, prestados, traspasados ni dados en garantía en cualquier forma, excepto con la autorización previa de la Junta Directiva de la Junta de Protección Social. Es responsabilidad del notario indicar los casos en los cuales los fondos provengan de la Junta en cuyo caso se procederá a la consignación de la limitación. (art. 11 Ley 8718)
2. Dicha normativa no establece un plazo de vigencia de las limitaciones por lo cual no debe publicitarse fecha de finalización del gravamen.

11. Asociaciones y las Fundaciones que apoyan a las unidades de Cuidados Paliativos

1. Los bienes que sean inscritos a nombre de las Asociaciones y Fundaciones de cuidados paliativos habilitadas y acreditadas por el Ministerio de Salud estarán exentos de derechos e impuestos de inscripción de bienes, pero no podrán ser enajenados a terceros hasta cumplido un plazo de 10 años desde su adquisición. (art. Único, párrafo tercero Ley 9140).
2. En los casos en los cuales dichos entes adquieran inmuebles e invoquen la exención, debe procederse a la consignación de las limitaciones.

Limitaciones INDER: (Ver Capítulo del INDER de la presente guía de calificación)

XXIX. INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO (por ley o por decreto), EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE (Ley 6313) y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA (Ley 6622)

1. Inmatriculaciones a favor del Estado

1. El Estado está facultado para inscribir a su nombre las fincas que adquiere o que le pertenecen y que se encuentran sin inscribir. (art. 27 Ley 5060)

2. La escritura pública de inmatriculación debe otorgarse ante la Notaría del Estado, y en ella debe comparecer el representante de la institución respectiva con facultades suficientes. El notario debe dar fe de la personería con vista de su nombramiento y la respectiva publicación en el Diario Oficial La Gaceta (art. 3, inc. c, de la Ley 6815 Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y art. 84 del Código Notarial).
3. En la inscripción de bienes a nombre del Estado, debe constar además el nombre del ente que tenga la administración, indicándose el número de cédula jurídica. (Criterio de calificación registral DGRN-0025-2011)

2. Adquisiciones al amparo de la Ley 7495 Ley de Expropiaciones

1. Firme la resolución que fija la indemnización, el expropiante pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien a favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en el testimonio de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. (art. 47 Ley 7495)
2. Cuando se trate de servidumbres trasladadas que existen al margen de la finca expropiada, como gravamen, pero no en la realidad física del inmueble, el notario dará fe, en la escritura pública, de que la servidumbre no existe en la materialidad y carece de interés actual, con vista en un informe técnico elaborado por la administración expropiante, lo que será suficiente para que el Registro Nacional cancele sin más trámite el asiento. (art. 12 Ley 7495).
3. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca que se expropió (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial).
4. Indicar el número de plano catastrado de la finca que se expropia, el cual debe coincidir con la descripción dada. No se exigirá el plano catastrado en aquellos documentos cuyo trámite administrativo se haya iniciado en expediente con fecha anterior al 25 de junio de 1982, fecha de vigencia del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Estos documentos deben contener una razón puesta por la respectiva autoridad judicial o el Notario del Estado, en donde se haga constar la fecha de inicio del expediente administrativo. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
5. Cuando se expropia un lote, deberá indicarse:
 - a) Descripción completa del lote expropiado y del resto reservado (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial)
 - b) Número de plano catastrado para el lote (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
 - c) Dación de fe de que el plano y el lote se ajustan en todo (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

6. Son de interés, para efectos registrales, los supuestos de los artículos 20 y 47 de la mencionada Ley 7495 Ley de Expropiaciones:

Art. 20: Mandamiento provisional de anotación. En la resolución declaratoria de interés público del bien, se ordenará expedir en el registro público correspondiente, un mandamiento provisional de anotación.

Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien, se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado contencioso-administrativo y civil de hacienda.

Art. 47: Inscripción. Firme la sentencia que fija la indemnización, a petición del expropiante el juzgado pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado que se designe, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien en favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas (...).

7. Debe entender que si lo expropiado es un lote las cancelaciones de gravámenes y anotaciones solo se deben efectuar en éste.

3. Adquisiciones y constituciones de servidumbre por parte del ICE y sus empresas (CNFL; RACSA) al amparo de Ley 6313

1. Mandamiento de anotación provisional de diligencias de expropiación: La Gerencia General del ICE podrá expedir documento en el cual se pida la anotación provisional de las diligencias de expropiación sobre un inmueble determinado. Este documento deberá venir con una boleta de seguridad asignada al referido instituto. Dicha anotación caduca y se debe cancelar de oficio, en el término de un año contado a partir de la fecha de su presentación al Diario; a menos que conste en la publicidad registral, la anotación del mandamiento de expropiación definitiva (art. 7 Ley 6313).
2. Mandamiento de anotación definitiva de diligencias de expropiación: Corresponde al Juzgado que conozca sobre las diligencias de expropiación, emitir el mandamiento de anotación definitiva de estas diligencias a favor del ICE, debiendo procederse con su anotación respectiva en la finca que se indique. Este mandamiento deberá acompañarse de una boleta de seguridad asignada al Poder Judicial, a diferencia del mandamiento referido en el punto anterior. (art. 13 Ley 6313).
3. Protocolización de piezas para la inscripción del bien a favor del ICE: Concluido el procedimiento judicial, el Juzgado correspondiente dicta resolución ordenando entregar el expediente al notario público que acredite la Administración, quien procederá a protocolizar las siguientes piezas:
 - d) La resolución firme que fijó la indemnización, o el acta donde se acepta el precio por parte del expropiado;
 - e) El acta de consignación del precio; y
 - f) El auto por medio del cual se autoriza la entrega del expediente al notario público acreditado por la Administración, para la protocolización respectiva.
4. Se aclara que el procedimiento de expropiación puede presentar dos facetas diferentes; a saber:
 - a) La extrajudicial o de avenimiento, en la cual el titular al que se le realiza la compra forzosa accede voluntariamente con el trámite y precio establecido. Para estos casos, la adquisición del bien inmueble se efectúa mediante la comparecencia en escritura pública del titular y el representante del ICE (art. 7 Ley 6313).
 - b) La judicial, en la cual interviene además de la Administración expropiante y el titular del bien a expropiar, la autoridad judicial encargada de verificar la expropiación conforme a derecho.
5. En caso de que el inmueble expropiado no se encuentre inscrito en este Registro, se debe inscribir la finca objeto de adquisición, como si se tratara de una finca nueva, cumpliendo con todos los requisitos en cuanto a su descripción completa y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
6. En caso de que lo expropiado fuera un lote parte de una finca sin inscribir, no se deberá pedir la descripción completa del resto ya que este resto no debe ser inscrito.

4. Aplicación analógica de los procedimientos de la Ley 6313 para el caso del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A)

1. De conformidad con los alcances del artículo 4 de la Ley 6622, se autoriza al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a aplicar la normativa contenida en la Ley 6313, para los efectos de la adquisición de terrenos que necesite, así como para la constitución de servidumbres.

XXX. MEDIANERÍA

1. La medianería se configura cuando existe una pared común que sirve de separación entre edificios, patios o jardines y, a la vez, también separa dos inmuebles. Se constituye por convenio de los dueños de esos inmuebles, quienes voluntariamente en escritura pública comparecen a constituirla; citar las fincas que se afectarán y dar la descripción completa de los inmuebles. (arts. 83 y 88 del Código Notarial, arts. 386 y 450 del Código Civil y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
2. En el documento de constitución debe indicarse el lindero en el cual se encuentra la pared común, así como el largo de esta. (art. 386 Código Civil)
3. Plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XXXI. INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

1. Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación individual (artículo 60 Ley 9036):

1. Se presentan mediante escritura pública, con la comparecencia del representante del INDER y los beneficiarios con sus calidades completas. La asignación individual se hará a la persona solicitante, a ambos cónyuges o convivientes en unión de hecho por igual, cuando esta relación exista. (art. 58 ley 9036)
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Bajo esta modalidad de asignación se constituyen limitaciones por un plazo de quince años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por la Junta Directiva del INDER.
4. Según el artículo 66 de la Ley 9036, el inmueble no podrá traspasarse, gravarse, arrendarse o subdividirse sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas (por ejemplo, gravámenes hipotecarios, aunque tengan una fecha de vencimiento posterior a los quince años y los mismos no se hayan cancelado). Inclusive aplica para hipotecas cuyo acreedor sea el INDER y hayan sido impuestas con fecha posterior a la adjudicación de la parcela, pero el otorgamiento ha sido efectuado dentro del período de vigencia de las limitaciones.
5. El hecho de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las limitaciones sobre un inmueble en ningún caso convalida los contratos otorgados durante la vigencia de las limitaciones.
6. Estando vencidas las limitaciones, pero vigente una hipoteca constituida durante el plazo de ellas, registralmente se mantendrán dichas limitaciones, como mecanismo para recordar que sus efectos permanecen. (mientras exista la deuda).
7. Debe quedar claro que, si la hipoteca se constituye (fecha de otorgamiento) cuando las limitaciones ya estuvieran vencidas, no se aplican los efectos de las limitaciones.

8. La autorización para enajenar debe ser otorgada en forma expresa por la Junta Directiva del INDER, la cual debe ser conferida en fecha anterior al otorgamiento. Adicionalmente debe anexarse al documento el refrendo emitido por la Dirección Jurídica del INDER (artículo 2 y 3 del Decreto Ejecutivo 5820). En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida ni se anexe el refrendo, debe procederse a la cancelación del asiento de presentación.
9. Si el documento contiene los datos de la autorización y no se anexa el refrendo, debe consignarse el defecto.
10. Si al documento se le anexa el refrendo emitido por la Dirección Jurídica del INDER y no contiene los datos de la autorización, tal situación no es motivo de cancelación ni de consignación de defecto ya que del propio texto del refrendo se extraen los datos necesarios para verificar el cumplimiento de la normativa.
11. El refrendo que elabora la Dirección Jurídica del INDER, a partir de enero del año 2005 se hace constar en papel de seguridad del Instituto de Desarrollo Rural.
12. Si existen gravámenes hipotecarios en el asiento registral y en el documento de enajenación el notario diera fe de que las deudas con el INDER fueron pagadas en fecha anterior al otorgamiento presentado, no debe procederse a la cancelación del asiento de presentación. Debe en estos casos consignarse como defecto que para la inscripción se requiere la cancelación del gravamen hipotecario existente.
13. En caso de presentarse una ejecutoria de divorcio si el bien le queda a uno de los cónyuges no es necesaria la autorización, pero si la adjudicación es favor de otro familiar (por ejemplo, hijos) se le debe cancelar la presentación, sino cuenta con la autorización respectiva, ya que se considera que esta donación es un acto traslativo de dominio voluntario que requeriría la autorización.
14. Al inscribir las limitaciones impuestas al inmueble con ocasión de la asignación de tierras por parte del INDER al amparo de la Ley 9036, debe publicitarse igualmente el gravamen de “Condiciones Ley 9036” para que consten en la publicidad registral las condiciones establecidas en el párrafo tercero del artículo 66 de la Ley 9036.
15. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria.
16. Las parcelas adjudicadas por el INDER no pueden ser objeto de medidas judiciales, preventivas ni ejecutivas, por terceros o acreedores antes de que los parceleros hayan pagado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber realizado créditos debidamente autorizados por este. Cuando ingrese en el Registro un mandamiento judicial donde se ordena anotar un embargo sobre una finca que soporta limitaciones del INDER, este deberá ser tramitado y además se comunicará al Juez para que este tome las medidas que considere convenientes. (art. 68, inc. 3, de la Ley 2825 Ley de Tierras y Colonización).

2. Adjudicación de Inmuebles en la Modalidad de Asignación colectiva (artículo 61 Ley 9036):

1. Se presenta mediante escritura pública, con la comparecencia del representante del INDER y los beneficiarios con sus calidades completas.
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. El documento debe indicar expresamente que la asignación es de tipo colectivo.
4. De conformidad con el artículo 71 de la Ley 9036 se declaró de interés público la indivisibilidad de las tierras entregadas bajo la modalidad de asignación colectiva. A nivel registral la existencia de esta condición se publicitará como un gravamen.
5. En estos inmuebles queda expresamente prohibido su fraccionamiento o división de manera permanente. De presentarse un documento solicitando el fraccionamiento de un inmueble sobre el que pese esta limitación, se le cancelará la presentación
6. Para el caso de la disolución o fenecimiento de un asignatario persona jurídica, la cesión la hará de manera directa el INDER en aquella(s) persona(s) jurídicas que determine. Si esta asignación es el resultado de un

trámite llevado a cabo dentro de un expediente administrativo, su rogación al Registro se puede hacer mediante exhorto.

7. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria.

3. Asignación de Inmuebles bajo la modalidad de Arrendamiento (artículos 50 y 52 Ley 9036):

1. Se presenta mediante escritura pública, con la comparecencia del representante del INDER y los beneficiarios con sus calidades completas.
2. Descripción completa del inmueble y plano catastrado (art. 88 Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
3. Conforme al artículo 55.b de la Ley 9036 la persona arrendataria no podrá ceder, segregar, subarrendar o traspasar en cualquier forma el predio arrendado ni los derechos que de él se deriven, sin previa y expresa autorización de la Junta Directiva del INDER.
4. Se debe publicitar su fecha de inicio y finalización conforme lo estipulado en la escritura.
5. Se aplicarán los requisitos respectivos dispuestos en el aparte de arrendamiento, sea de finca completa o de lote sin segregar.
6. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria.

4. Adjudicación de Inmuebles por Morosidad Administrativa

1. Para que sea procedente la inscripción de traspasos mediante esta modalidad de rogación, deberá de haber transcurrido un plazo mayor o igual a CINCO AÑOS (mora administrativa), desde la fecha del acuerdo de adjudicación de la parcela a favor de los beneficiarios. (art. 172 Ley 2825)
2. Para su inscripción se presentará una copia certificada del contrato por el cual se llevó a cabo la adjudicación de un inmueble de su propiedad en favor de los respectivos beneficiarios. Este tipo de documentos solo podrán indicar lotes o parcelas debidamente individualizados e inscritos como fincas independientes. (art. 172 Ley 2825)
3. Será responsabilidad absoluta de la Junta Directiva del INDER, el determinar quién o quiénes de sus funcionarios son los jurídicamente autorizados, además de la propia Secretaría General de dicha Junta, para certificar los contratos de adjudicación debidamente autenticados.
4. Deberá traer adherida la respectiva boleta de seguridad, misma que debe ser de aquellas asignadas al Instituto de Desarrollo Rural (INDER).
5. Deberá el documento en cuestión cumplir con los restantes requisitos que el marco de calificación registral exige a efecto de ser procedente la inscripción de los actos o contratos en él contenidos (por ejemplo, pero no limitado a ello: número de finca, su descripción completa, número de plano catastrado, precio y forma de pago –incluida la hipoteca-, gravámenes, limitaciones y su plazo, restricciones, condiciones, etc.). Asimismo, deberá el documento indicar expresamente la fecha y número de acuerdo de Junta Directiva del INDER, por medio del cual se dispuso la adjudicación del predio al que se alude.
6. Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte adjudicataria.

5. Inscripción de trámites mediante exhorto

Conforme al artículo 135 inciso b del Decreto Ejecutivo 43102, todo exhorto debe indicar el número de acuerdo y fecha de la Junta Directiva del INDER. De no constar tal dato, se debe consignar defecto al documento.

(Adicionado el párrafo anterior a partir del 29 de junio del 2021)

Los actos que pueden ser rogados para su inscripción por parte del INDER mediante exhorto son:

1. La anotación de la apertura de un procedimiento administrativo en procura de anular el otorgamiento de un título. Igualmente, por la misma vía se puede solicitar la cancelación del procedimiento una vez finalizado. (artículos 66 y 67 Ley 2825)
2. La resolución final que con respecto a un procedimiento administrativo de anulación del otorgamiento de un título dicte la Junta Directiva del INDER (artículo 17.d Ley 9036 y 105 del Decreto Ejecutivo 43102). En este mismo exhorto puede solicitarse la cancelación total de la hipoteca existente a favor del INDER o bien dictarse la readjudicación a otro u otros parceleros.

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

3. La solicitud de inscripción a nombre del INDER, de tierras adquiridas por el IDA y que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 9036 no se encontraban a nombre de este instituto ya transformado, inclusive pudiendo ser fincas sin matrícula previa. (artículo 85.a Ley 9036 y (art. 134.a del Decreto Ejecutivo 43102).

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

Adicionalmente, de conformidad con los artículos 118, 127, 134 y 153 del Decreto Ejecutivo 43102, son susceptibles de inscribir en el Registro, los actos rogados mediante exhorto y que se refieren a:

4. Las reversiones de derechos o inmuebles a favor del INDER, en casos de renuncia de los parceleros. En este mismo exhorto puede dictarse la readjudicación a otro parcelero y la cancelación de cualquier gravamen hipotecario impuesto a favor del Instituto. (art. 118 Decreto Ejecutivo 43102).

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

5. Traspasos de derechos o de inmuebles a favor de herederos, en caso de que el colono fallezca al momento de estar vigentes las limitaciones impuestas (art. 127 del Decreto Ejecutivo 43102). (Ver la parte referente a los sucesorios en la presente Guía de Calificación)

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

6. Rectificación de áreas de inmuebles adquiridos por el INDER, sin sujeción a los procedimientos dispuestos por el numeral 14 de la Ley de Informaciones Posesorias (art. 134.b del Decreto Ejecutivo 43102).

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

7. Inscribir a nombre del INDER lotes sin segregar, de fincas que fueron cerradas registralmente. Este supuesto abarca los casos de áreas que constituyen restos de fincas que estuvieron debidamente inscritas, pero que erróneamente, fueron cerradas desconociendo que no se habían efectuado todas las individualizaciones pertinentes. (art. 134.c del Decreto Ejecutivo 43102). Al momento de la inscripción se procederá a indicar en la finca el antecedente de dominio que le corresponde conforme al plano catastrado que se indica en el exhorto.

(Modificado el punto 7 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

8. Inscribir a nombre del INDER fincas que fueron adquiridas y que a la fecha no se ha hecho efectivo el traspaso: Aplica para los casos que una finca adquirida y pagada por el INDER no haya sido efectivamente inscrita a su nombre. Es responsabilidad del INDER hacer constar en su propio expediente administrativo (sin que sea requerido por parte del funcionario registral) que se encuentran acreditadas todas las circunstancias que respaldan la adquisición de la finca para poder proceder con el respectivo trámite de inscripción. (art. 134.d del Decreto Ejecutivo 43102).

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

9. Rectificación de cabida de un inmueble, a partir de varios planos catastrados de lotes por segregar y posterior división material. (art. 134.e del Decreto Ejecutivo 43102)

(Modificado el punto 9 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

10. Corrección de antecedentes de dominio (en este caso inclusive en fincas ya asignadas a parceleros en el tanto se hayan segregado de propiedades del INDER y los antecedentes que indica el exhorto sean coincidentes con los del respectivo plano catastrado. (Artículo 134.g y h del Decreto Ejecutivo 43102).
(Modificado el punto 10 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)
11. Cancelación de fincas inscritas a nombre del INDER y solicitudes de reversión de área. (Artículo 134 incisos f, i y k del Decreto Ejecutivo 43102).
(Modificado el punto 11 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)
12. Cancelación de Hipotecas (únicamente en aplicación de la Ley 9409). Aplicable para condonaciones totales de hipotecas autorizadas por la Junta Directiva del INDER desde el 10 de agosto de 2017 y hasta el 10 de agosto de 2024.

6. Cancelación de Hipotecas Condonadas por la Ley 9409

1. Desde el 10 de agosto de 2017 y hasta el 10 de agosto de 2024, la Junta Directiva del INDER podrá autorizar mediante acuerdo, la condonación total o parcial de deudas pendientes de pago por concepto de capital intereses corrientes y moratorios, así como pólizas, derivados de la asignación a título oneroso de predios otorgados antes del 31 de diciembre de 2005 sin importar si su fecha de inscripción es posterior a esa fecha. Serán beneficiarios de esta condonación, tanto los adjudicatarios personas físicas como jurídicas. Por lo tanto, la fecha del acuerdo de Junta Directiva que aprueba la condonación total o parcial de deuda y que sirve de base para la cancelación total o modificación de hipoteca, deberá haber sido tomado dentro del rango de fechas indicado, lo cual debe ser valorado y calificado. (art 1 Ley 9409)
2. La condonación total de deuda y por lo tanto la correspondiente cancelación de la hipoteca por medio de la cual se garantiza, deberá ser presentada a la corriente registral únicamente mediante exhorto, dentro de cuyo texto debe citarse el correspondiente acuerdo de Junta Directiva del INDER, el cual debe respetar el rango de fecha indicado en el punto anterior (art. 2 y 5 de la Ley 9409 y art. 9 Decreto Ejecutivo 40531). Estas cancelaciones totales vía exhorto se encuentran totalmente exentas del pago de todo tipo de tributos.
3. La condonación parcial de la deuda deberá ser otorgada mediante escritura pública. Dentro del texto del testimonio que se presente para su trámite deberá el notario dar fe del acuerdo de Junta Directiva del INDER, el cual debe respetar el rango de fecha indicado en el punto primero anterior. (art. 3 Ley 9409 y art. 9 Decreto Ejecutivo 40531).
4. Para las condonaciones parciales deberán comparecer ante el notario público un representante del INDER con facultades suficientes para el otorgamiento del acto (acreedor), así como el o los deudores del crédito garantizado con hipoteca y el respectivo titular del inmueble. Estos comparecientes serán quienes soliciten las modificaciones del asiento hipotecario en lo que el correspondiente acuerdo de Junta Directiva del INDER autorice. Debe cancelar los rubros tributarios correspondientes como cualquier cancelación hipotecaria, calculado sobre el monto condonado.
5. La valoración de todos los aspectos relativos a la aplicación de la condonación sea esta total o parcial, si se tiene derecho o no o si resulta procedente su otorgamiento, resultan ser de exclusiva responsabilidad de los funcionarios del INDER, así como de aquel encargado de la emisión de exhortos o el notario público que corresponda, de tal forma que lo no regulado en los puntos anteriores, se encuentra fuera del marco de calificación del respectivo documento.

XXXII. RENUNCIA DE GANANCIALES

1. La renuncia de gananciales entre cónyuges no está permitida por nuestro ordenamiento jurídico, por lo que de presentarse un documento de esta naturaleza otorgado entre cónyuges debe cancelarse el asiento de presentación si se pretende inscribir estas como gravamen en un inmueble.
2. Cuando un titular registral ha adquirido un derecho o un bien bajo la condición de “separado de hecho”, 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. (Art. 41 Código de Familia).
3. Las capitulaciones matrimoniales son el mecanismo legal adecuado para renunciar a los beneficios de la distribución de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Código de Familia. (art. 466.7 del Código Civil, resolución de las 13:50 horas del 9 de marzo de 1995 de la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo). Estas se inscriben en Personas Jurídicas y no es procedente anotarlas en las fincas o créditos que se relacionen en el contrato.
4. Es procedente efectuar rectificaciones de estado civil, si el notario en un documento sujeto a inscripción da fe de la existencia de capitulaciones matrimoniales inscritas, donde se renuncia por la contra parte a la ganancialidad sobre el bien o derecho. Debe indicarse expresamente las citas de inscripción y que estas se encuentren vigentes.
5. También procede cuando el albacea debidamente autorizado, renuncia expresamente a los gananciales que le pudieran corresponder al causante, en los bienes del excónyuge (art. 549 inciso 2) del Código Civil).
6. Asimismo, es válida la renuncia de gananciales (sea genérica o expresa) que los cónyuges acuerden en escritura pública de convenio de divorcio o de separación judicial y que el juez homologue en sentencia. En ese sentido, corresponde al notario dar fe de la sentencia en firme; y la indicación expresa de la existencia de la renuncia para proceder a la rectificación del estado civil.
7. En los casos que exista divorcio o separación judicial, deberá realizarse en escritura pública, con indicación de los nombres y calidades de los comparecientes; debiendo dar fe el notario de que fueron cónyuges entre sí a la fecha de adquisición del inmueble, siendo responsabilidad exclusiva del notario verificar que no se afecten para estos casos derechos de terceros. (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil, y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)
8. Citas del inmueble o inmuebles, o créditos en donde se renuncia a los gananciales, e indicar su descripción completa en el caso de los primeros (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
9. Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

COBRO DE TRIBUTOS		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

XXXIII. PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1. Requisitos específicos para su constitución

1. El propietario de uno o varios inmuebles comunes o fincas filiales o el titular de un derecho de concesión en la zona marítimo terrestre, pueden someterlos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

2. En el caso de ser fincas filiales las que se someten al régimen, la constitución de este subcondominio debe estar expresamente autorizado en el reglamento del condominio primario al que pertenecen. Estas fincas filiales no pierden su condición de tal con respecto del condominio original (artículos 1 inc. f y 33 inciso f de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 1 inc. 16 y art. 12 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Tratándose de derechos de concesión, deberá contarse con la autorización previa y expresa de las autoridades que hayan otorgado la concesión (municipalidad e Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Rural, según corresponda, art. 1 inc. e de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio; art. 17 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 7 inc. d del Código Notarial.
4. Si el propietario es dueño de varios inmuebles, antes de efectuar la afectación al régimen debe reunirlos y formar un solo inmueble (art. 1 inciso a de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
5. Se pueden constituir los siguientes tipos de condominio:
 - a) Anteproyecto de Construcción: En caso de haberse aprobado por parte de las Instituciones correspondientes los Planos Constructivos o de Diseño de Sitio como Anteproyecto deberá indicarse dicha condición tanto en la naturaleza de la Finca Matriz como en la de las Fincas Filiales. (Artículo 3 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 14 inciso 2 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)
 - b) Condominio de lotes, fincas filiales primarias individualizadas (art. 1, incs. c y f, de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - c) Condominios horizontales o verticales en proceso de construcción o totalmente contruidos (arts. 1, inc. a, y 35 inciso d) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, y arts. 1 incisos 12 y 13 y 43 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley)
 - d) Condohotel (art. 40 y siguientes del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)
 - e) Condominio en la zona marítimo-terrestre: Solo pueden ser concesiones con aptitud turísticas o comerciales (art. 1, inc. e, de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y capítulo IV del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - f) Condominio en concesiones bajo el régimen especial de marinas y atracaderos turísticos: Condominios establecidos ante la promulgación del Decreto Ejecutivo 43511 que modifica el Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio específicamente en el Capítulo Cuarto Bis de dicho reglamento.
 - g) Condominio de Condominios (Sub-condominio o condominio secundario) Finca Filial que se somete al régimen de Propiedad en Condominio. (Artículo 1 inciso f y artículo 33 inciso f de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)
 - h) Condominio mixto. Se refieren a los condominios horizontales y verticales compuestos por fincas filiales tanto en proceso de construcción o totalmente contruidos como primarias individualizadas. (Art. 1.14 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

6. El condominio debe tener un fin lícito. Los usos o destinos de los condominios establecidos expresamente en la normativa aplicable son los siguientes:
- a) Habitacional
 - b) Comercial
 - c) Turístico
 - d) Agrícola
 - e) Industrial
 - f) Hotelero
 - g) Estacionamiento
 - h) Bodega
 - i) Recreo
 - j) Oficinas
 - k) Servicios
 - l) Pecuarios
 - m) Así mismo podrá establecerse cualquier otro uso o destino lícito (art. 1, inc. d, de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y arts. 3 y 53 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

7. El propietario o propietarios del inmueble, o el titular del derecho de concesión, deben manifestar mediante escritura pública que desean someter su propiedad o concesión bajo el régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y además hacer constar en ella lo siguiente: (art. 2 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 14 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)
- a) Descripción de la finca general, con indicación de la matrícula, naturaleza, situación, linderos, medida, número de plano catastrado del inmueble (art. 2 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, artículo 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 88 del Código Notarial)
 - b) Descripción de la finca matriz, donde se indicará su naturaleza situación, linderos, medida, indicación de los componentes de las áreas comunes libres y construidas y valor económico total del condominio. (art. 2 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 14 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

(Modificado el punto b anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

8. En cuanto a la naturaleza de la finca matriz, la misma debe contener como mínimo los siguientes elementos:
- a) Para condominios verticales: cantidad de fincas filiales que lo componen, ubicación de estas (sea los niveles o plantas en los cuales se ubican, lo cual puede indicarse de manera general, por ejemplo “distribuidas en los niveles del primero al sétimo”) su destino y proceso constructivo (por ejemplo “en proceso de construcción” o “totalmente construidas”)
 - b) Para condominios horizontales: cantidad de fincas filiales que lo componen, cantidad de niveles que poseen (sea los niveles o plantas de las edificaciones independientes, lo cual puede indicarse de manera general, por ejemplo, “de dos a cuatro niveles según sea el caso”), su destino y proceso constructivo (por ejemplo “en proceso de construcción” o “totalmente construidas”)
 - c) Para condominios de lotes: cantidad de fincas filiales primarias individualizadas que lo componen, su destino, altura máxima y que son aptas para construir.
 - d) Para condominios mixtos: cantidad de fincas filiales que lo componen, proceso constructivo y ubicación de estas; cantidad de fincas filiales primarias individualizadas que lo componen y su altura máxima, destinos de las filiales de ambos tipos.

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

9. De tratarse de un anteproyecto así deberá indicarse expresamente en la naturaleza de la finca matriz y en la de las fincas filiales.

(Adicionado el punto 9 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

10. En cuanto a la medida de la finca matriz debe indicarse:
 - a) La medida total del condominio; la cual corresponde a la sumatoria del área privativa total y área común total.
 - b) La medida total del área común.
 - c) La medida total del área privada; la cual corresponde a la sumatoria de las medidas de las fincas filiales.
(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
 11. En los casos de los condominios de lotes (fincas filiales primarias individualizadas) la medida de la finca matriz y la finca general que se afecta al régimen deben ser coincidentes, con la excepción de que un elemento del área común altere en aumento la coincidencia de dichas medidas, para lo cual el elemento común debe estar debidamente identificado en el cuadro de áreas de los planos del condominio.
(Adicionado el punto 11 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
 12. Con respecto a los retiros de los ríos o quebradas, el art. 43 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio establece que dichos elementos podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común. El notario deberá de indicar si ese elemento pertenece al Área común o al Área privativa no construida del condominio.
(Adicionado el punto 12 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
 13. En los casos de condominios mixtos el notario deberá indicar la medida real y la medida máxima propuesta de la filial o filiales primarias individualizadas, así como también la medida real total del área privativa y la medida máxima propuesta del área privativa del condominio. Además de indicar el área total del condominio con la medida real y la medida del área total del condominio incluyendo la medida máxima propuesta. En el registro se publicitará en “otros” las medidas máximas propuestas, tanto para la filial como para la matriz. (Art. 1.14 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)
(Adicionado el punto 13 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
 14. Nombre del condominio, el cual debe ser coincidente con el indicado en los planos del condominio y debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscrita en el Registro Nacional (art. 14, inc. 2, del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio). En caso de que exista un condominio con el mismo nombre, se le deberá agregar a éste un aditamento máximo de 2 palabras que le otorgue distintividad, sin necesidad de que los planos sean nuevamente aprobados por las instituciones respectivas.
 15. Descripción de las fincas filiales, con indicación de:
 - a) Naturaleza, la cual debe contener al menos los siguientes elementos:
 - Para fincas filiales en condominios verticales: número de identificador (número de filial), destino, ubicación (nivel o niveles en los cuales se ubica) y proceso constructivo (en proceso de construcción o totalmente construido)
 - Para fincas filiales en condominios horizontales: número de identificación (número de filial), destino, cantidad de niveles o plantas y proceso constructivo (en proceso de construcción o totalmente construido)
 - Para fincas filiales en condominios de lotes: la indicación de que se trata de finca filial primaria individualizada, número de identificación (número de filial), destino, altura máxima y que es apta para construir.
 - De tratarse de un anteproyecto así deberá indicarse expresamente en la naturaleza.
- (Modificado el punto a) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)*
- b) situación,
 - c) linderos,
 - d) medida total de la finca filial,
 - e) coeficiente de copropiedad. La sumatoria de los coeficientes de cada una de las fincas filiales debe cerrar a uno o a cien por ciento.

- f) valor económico individual asignado a la finca filial con respecto al valor total del condominio. La sumatoria de los valores asignados a cada una de las fincas filiales debe cerrar exactamente al valor total del condominio.
- g) porcentaje de valor, el cual debe ser coincidente con respecto al valor individual asignado. La sumatoria de todos los porcentajes de valor de cada una de las fincas filiales debe cerrar al cien por ciento.

(Adicionado el punto 15 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 16. Todos los elementos de la naturaleza, situación, medida y coeficiente de copropiedad deben coincidir con lo indicado en la lámina que contengan el cuadro de áreas de los planos del condominio. (art. 2, inciso a) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). Lo anterior con la excepción del proceso constructivo, el cual corresponde a lo que indique la literalidad del documento presentado para su inscripción.

(Adicionado el punto 16 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 17. Cualquier elemento adicional que se indique en la naturaleza de las filiales y que no conste en la lámina de los planos del condominio donde se encuentre el cuadro de áreas, se publicitará conforme a literalidad del documento, siendo responsabilidad exclusiva del notario que dicho elemento sea conforme a los planos constructivos.

(Adicionado el punto 17 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 18. Debe solicitarse expresamente que las fincas filiales queden inscritas a favor del titular o titulares de la finca que se afecta al régimen. Si son varios copropietarios, debe darse la proporción que corresponde en cada finca filial, así como el tipo de derecho expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. (art. 270 y 460 del Código Civil y art. 36 y 181 incisos e y f del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 18 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 19. La administración del condominio debe recaer en una persona física o jurídica, no siendo procedente la designación de un cuerpo colegiado tal como “Junta Administradora” (art. 33, inc. a, de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio) En caso de designarse en la escritura de constitución el nombramiento del administrador para el primer período, el mismo empieza a regir desde la fecha de otorgamiento. Dicho nombramiento no debe incluirse como un artículo más dentro del reglamento, pues de ser así, cada vez que se deba nombrar administrador, deberá hacerse una reforma al reglamento.

(Modificado el punto 19 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- 20. Dentro del testimonio, debe indicarse como mínimo lo relacionado en los artículos 2, inc. e, y 15 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, concordados con el artículo 13 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio referente a las reglas que permitan la reunión, segregación y división de fincas filiales.

(Adicionado el punto 20 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 21. El notario deberá hacer constar de lo que se detalla a continuación:
 - a) Dación de fe que ha tenido a la vista los planos del condominio, debidamente aprobados por las instituciones competentes, indicando el número de contrato del CFIA y el número de la lámina o láminas donde se encuentra el cuadro de áreas con la cual se efectuará la confrontación y calificación registral de los elementos inscribibles amparado a lo que establece el artículo 15 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio.
 - b) De no constar el número de contrato del CFIA, si el número indicado no existe o bien si el número no corresponde a un condominio, se procederá a cancelar la presentación del documento. (arts. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, arts. 16 y 86 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio y Directriz-RIM-002-2012).
 - c) En caso de que dicha lámina contenga un error en los datos o una omisión que genere un defecto y conlleve la modificación de esta, la persona registradora suspenderá la calificación del documento en cuanto a la descripción del condominio en su totalidad, hasta tanto no se realice la corrección. El notario, al reingresar

el documento, debe hacer referencia expresa a la modificación respectiva y volver a dar fe que tuvo a la vista los planos del condominio debidamente aprobados por las instituciones competentes.

(Modificado el punto c) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- d) Si el visado municipal de los planos del condominio no consta en el sistema APC, la persona registradora consignará esta situación como defecto y suspenderá la calificación del documento en cuanto a la descripción del condominio en su totalidad, hasta tanto no se visualice dicho visado. Sin embargo, si el visado municipal sí le fue otorgado al proyecto por otros medios, el notario podrá dar fe de esta circunstancia con indicación de la Municipalidad respectiva y la fecha en que se emitió.

(Modificado el punto d) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- e) Que el reglamento de condominio y administración no contiene contradicciones en su articulado, se ajusta en un todo al artículo 33 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y al artículo 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la Ley reguladora de la propiedad en condominio y no se contrapone a ninguna regulación de dicha Ley o su reglamento. En todo caso, conforme al principio de autonomía de la voluntad que rige el accionar de los sujetos privados, el interesado será el que determine el contenido del Reglamento.
- f) Si se trata de la constitución de un subcondominio, el notario deberá dar fe que el reglamento de este no se contrapone con el reglamento del condominio primario. (Artículo 12 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

(Modificado el punto 21 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 22. Al momento de la inscripción del documento de oficio se realizará la asignación de un número de identificador al condominio en el sistema de Personas Jurídicas, el cual tendrá una estructura similar al de las cédulas jurídicas y estará relacionado con el nombre (Criterio Registral DGRN-01-2008, en relación con el artículo 134 del Decreto Ejecutivo 44648 Reglamento del Registro de Personas Jurídicas)

(Modificado el punto 22 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- 23. El testimonio de escritura de constitución de condominio debe contener el reglamento de condominio y administración (arts. 4, 27 inciso b.7 y 33 incisos del a) al g) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio). Su contenido será responsabilidad exclusiva de los otorgantes constituyentes, no siendo susceptible a calificación registral; manteniéndose este como publicidad auxiliar. La persona registradora únicamente verificará que el reglamento del condominio contenga el plazo de nombramiento del administrador y las reglas para segregación, división y reunión de fincas filiales si fueron incluidas dentro de este.

(Modificado el punto 23 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- 24. Los planos del condominio deben indicar la matrícula de la finca que se somete al régimen y su plano catastrado o bien pueden indicar la finca y el plano catastrado que sea el antecedente directo de la que se somete al régimen. (Art. 15, punto 1, inciso d) del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).

(Modificado el punto 24 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- 25. Si sobre la finca que se afecta al régimen pesan gravámenes hipotecarios de hipoteca común, los mismos serán arrastrados a todas las fincas filiales como cualquier otro gravamen, sin embargo, si dichos gravámenes hipotecarios no son originarios de la finca general, deberá sustituirse la garantía conforme a lo normado en el artículo 409 del Código Civil.

(Adicionado el punto 25 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

- 26. Si sobre la finca que se pretenda someter al régimen pesan gravámenes de cédulas hipotecarias, los mismos deberán ser cancelados previo a la afectación (Artículos 196 y 200 del Decreto Ejecutivo 44647, Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 26 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- 27. Si se trata de un condominio en Concesión en la Zona Marítimo Terrestre, el notario, además de lo señalado, deberá dar fe de lo señalado en los artículos 17 y 20 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, a saber:

- a) Que se han obtenido las autorizaciones previas y aprobaciones indicadas en la Ley y el Reglamento (art. 1 inciso e) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). Se cancelará la presentación si no vienen las autorizaciones y aprobaciones del ICT y la municipalidad respectiva (art. 7 inciso d) Código Notarial).
 - b) Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión. (Si estuviera vencida no se cancela la presentación de conformidad con el art. 50 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 53 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.).
 - c) NOTA 1: Este tipo de filiales se identificarán con el aditamento “Z-F” (sea: “Concesión ZMT- Filial”); y en cuanto a la matriz, como “Z-M”.
28. Si el condominio es constituido al amparo de una concesión bajo el régimen especial de marinas y atracaderos turísticos (Capítulo Cuarto Bis del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio) el documento deberá además contener:
- a) Autorización de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turístico. (art. 7 inciso c) de la Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art. 31 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
 - b) Transcripción de la resolución del ICT en el caso de concesiones reguladas en la ley 6758 del Proyecto Turístico Papagayo.
29. Si el condominio es constituido al amparo de una concesión bajo el régimen especial de marinas y atracaderos turísticos, en forma oficiosa se hará constar tanto en la matriz como en las respectivas filiales que el condominio se encuentra constituido en una concesión en atracadero de la Ley 7744. Además, en la naturaleza de este tipo de fincas filiales de atracadero (ubicadas en el agua), el notario solamente deberá indicar identificador de la filial y su destino. En las filiales que no estén ubicadas en agua, debe indicar en la naturaleza los demás requisitos establecidos en la presente Guía de Calificación.

(Adicionado el punto 29 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

COBRO DE TRIBUTOS POR LA CONSTITUCION DEL CONDOMINIO		
Registro	Archivo	Abogados
1x1000 (sobre el valor total del condominio) + ¢2000 por la Asignación de la cédula jurídica (Art. 139 Decreto Ejecutivo 44684)	Ver Tabla (por Mayor Valor entre el valor total del condominio y el valor fiscal de la finca que se afecta al régimen)	Ver Tabla (por Mayor Valor entre el valor total del condominio y el valor fiscal de la finca que se afecta al régimen)

2. Aspectos relativos al plano catastrado

1. Todos los condominios pueden nacer a la vida jurídica en su constitución sin plano catastrado individualizado para cada filial. En el caso de fincas filiales que no sean “fincas filiales primarias individualizadas” y que conste en su naturaleza “en proceso de construcción” pueden existir movimientos posteriores sin que se requiera incluir un plano catastrado para la filial respectiva.
(Modificado el punto 1 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
2. Si en el documento sujeto a calificación se solicita incorporar un plano al asiento registral puede hacerse conforme las siguientes reglas:

- a) Si la finca publicita en su naturaleza “FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA” todo movimiento posterior requiere plano catastrado el cual siempre debe ajustarse a la medida que publicita el Registro.

Ejemplos de naturalezas de fincas filiales de este tipo:

Naturaleza

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO UNO DESTINADA A USO HABITACIONAL, APTA PARA CONSTRUIR, CON UNA ALTURA MÁXIMA DE DOS PISOS

Naturaleza

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO UNO APTA PARA CONSTRUIR CON UNA ALTURA MÁXIMA DE TRES PISOS DESTINADA A USO COMERCIAL, RESIDENCIAL Y TURÍSTICO (FUTURA FINCA MATRIZ)

- b) Si la finca NO publicita en su naturaleza “FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA” pero si publicita “en proceso de construcción” puede incluirse el plano sin atención a la medida en el tanto no soliciten la rectificación de medida.

Ejemplos de naturalezas de fincas filiales de este tipo:

Naturaleza

FINCA FILIAL NÚMERO 72 DESTINADA A USO RESIDENCIAL, UBICADA EN EL NIVEL N400, DE UN NIVEL, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Naturaleza

FINCA FILIAL NÚMERO UNO EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DE DOS NIVELES, UBICADA EN EL PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, CON PATIO Y JARDÍN PARA USO RESIDENCIAL

- c) Si la finca NO publicita en su naturaleza “FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA” pero si publicita “construida” o “totalmente construida” todo movimiento posterior requiere plano catastrado el cual puede incluirse sin atención a la medida en el tanto no soliciten la rectificación de medida.
- d) En las fincas filiales que se hayan originado en constituciones de condominio otorgadas antes de la entrada en vigor de la ley 7933 (es decir antes del 25 de noviembre del 1999); todo movimiento posterior requiere plano catastrado el cual puede incluirse sin atención a la medida en el tanto no soliciten la rectificación de medida.

Ejemplos de naturalezas de fincas filiales de este tipo:

Naturaleza

APARTAMENTO DEST A HABITACION N 28

Naturaleza

APART 3 PLANTA ALTA OESTE DED CASA H

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Rectificaciones de Naturaleza en fincas filiales

1. Para la rectificación de naturaleza de las fincas filiales, únicamente en cuanto al proceso constructivo cuando pasan de “en proceso de construcción” a “totalmente construidas”, se requerirá para este movimiento plano catastrado.
2. La rectificación de Naturaleza es únicamente en cuanto al proceso constructivo de las filiales, ya que si lo que se varía es cualquier otro elemento, se requeriría planos del condominio y el acto ya no sería una rectificación de naturaleza pura y simple sino una modificación de condominio con todos los requisitos que ésta amerite.
3. En las fincas filiales primarias individualizadas procede la rectificación de naturaleza en el tanto no se modifiquen los elementos propios de su constitución a saber: que son primarias individualizadas, su número de identificador, destino, que son aptas para construir y su altura máxima.

(Modificado el punto 3 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS POR RECTIFICACIONES DE NATURALEZA (Cuando se presentan como único acto rogado)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

4. Modificaciones al Condominio:

1. De conformidad con los artículos 27 inc. a), b) puntos 5 y 6 de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y los artículos 45 y 87 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, los condominios pueden ser modificados por sus propietarios para lo cual se deben cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Escritura pública con la comparecencia de los condóminos, y de todos los interesados o afectados con la modificación, conforme a la publicidad registral y conforme a los movimientos que se reflejen en los nuevos planos del condominio, con indicación de las matrículas de las fincas a modificar. En caso de no indicarlo se procederá con la cancelación del asiento de presentación (art. 452 del Código Civil).
 - b) En caso de existir modificaciones sobre las áreas comunes, la escritura de modificación debe realizarse con la comparecencia de alguna de las siguientes personas; considerando que además en todo caso siempre deben comparecer los titulares o representantes de las fincas filiales que tuvieron modificaciones.
 - La cantidad de condóminos requeridos para completar al menos las dos terceras partes de la totalidad del condominio, es decir que la suma del porcentaje de valor asignado a cada una de sus fincas filiales sea igual o superior a las dos terceras partes del valor total del condominio (art. 27 inciso b), numeral 6 ley 7933).
 - Si un solo propietario representa al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá además la comparecencia del cincuenta por ciento del valor restante (art. 27 inciso b), numeral 6, párrafo final, Ley 7933).
 - Si las áreas comunes a modificar son áreas verdes o parques y a estas se les disminuye su medida, se necesitará la comparecencia de la totalidad de los condóminos (Art. 27, inciso b) numeral 3 Ley 7933).
 - En los tres casos anteriores, deben indicarse también las matrículas de las fincas filiales de las cuales son dueños los comparecientes, a efecto de demostrar su legitimación para la modificación de áreas comunes. De no indicarlo, se procederá con la cancelación del asiento de presentación (art. 452 del Código Civil).
 - De no comparecer dichos condóminos; conforme a los artículos 29 y 30 de la Ley 7933, podrá comparecer únicamente el Administrador con nombramiento vigente a la fecha de otorgamiento,

siempre y cuando este esté debidamente autorizado por la Asamblea de Condóminos para ejecutar el acuerdo de modificación respectivo.

- c) En caso de que las modificaciones a efectuar produzcan el cierre de fincas filiales deben comparecer consintiendo los usufructuarios o bien titulares de derechos de uso y/o habitación.
- d) Si la modificación versa sobre un condominio primario y en la misma se cambia algún aspecto de alguna finca filial que se encuentre a su vez sometida al régimen, es decir, sea un subcondominio, tales como su naturaleza, medida, coeficiente, valor o porcentaje de valor; deben comparecer, por esa finca filial (ahora subcondominio) al menos la mayoría simple de los subcondóminos o, en su defecto, conforme a los artículos 29 y 30 de la Ley 7933; podrá comparecer el administrador del subcondominio con nombramiento vigente, debidamente autorizado por la Asamblea de Condóminos para ejecutar el acuerdo de modificación respectivo, acuerdo que debe haberse tomado con el número de votos que exige la ley (mayoría simple).

(Modificado el punto d) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- e) Descripción completa de la finca matriz y sus fincas filiales, conforme a los nuevos planos del condominio. En caso de no sufrir modificación la totalidad de las fincas filiales, serán descritas únicamente aquellas a modificar dado que, las no descritas se entenderá que no sufrirán modificación alguna. Nota: Las medidas de las filiales deben ser conforme al cuadro de áreas sin redondear decimales (art. 88 del Código Notarial, art. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 87 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).
- f) Descripción completa del área común y sus componentes, así como sus correspondientes medidas en caso de sufrir modificaciones.
- g) Fecha y hora de celebración de la asamblea donde se tomaron los acuerdos de la presente modificación.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

2. El notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que:
 - a) Que los acuerdos que autorizan la modificación del condominio se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que los acuerdos fueron aprobados, por unanimidad y totalidad del valor total del condominio en caso de que la modificación sea de las que establece el art 27 inciso a) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y 87 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - c) Que los acuerdos fueron aprobados por al menos dos terceras partes del valor total del condominio en caso de que la modificación sea de las que establece el art 27 inciso b puntos 5 y 6 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y 87 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - d) En caso de comparecer únicamente el administrador vigente, para los efectos de la modificación de las áreas comunes, hacer constar que el mismo se encuentra debidamente autorizado por la Asamblea de Condóminos para ejecutar el acuerdo de modificación respectivo, con la votación requerida conforme al art. 27 de la Ley 7933.
 - e) En caso de modificaciones al reglamento, debe indicarse que las mismas no contienen contradicciones en su articulado, se ajustan en un todo al artículo 33 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y al artículo 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la Ley reguladora de la propiedad en condominio y no se contraponen a ninguna regulación de dicha Ley o su reglamento.
 - f) Que se han tenido a la vista los nuevos planos del condominio, debidamente aprobados por las instituciones competentes, indicando el número de contrato del CFIA y CFIA y el número de lámina que contiene el cuadro de áreas con la cual se efectuará la confrontación y calificación registral de los elementos inscribibles amparado a lo que establece el artículo 15 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio. De no constar el número de contrato, se procederá a cancelar la presentación del documento (arts. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, arts. 16 y 86 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio y Directriz RIM 002-2012.). De no constar el número de lámina, si ésta no contiene el o los movimientos que se

solicitan inscribir o si contiene errores u omisiones que requieran modificación o resello, se suspenderá la calificación del documento en cuanto a la nueva descripción del condominio hasta tanto se realice la corrección respectiva.

(Modificado el punto f) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

3. En una modificación de condominio, no se requiere plano catastrado individualizado para las filiales, indistintamente del tipo de filiales que sean. Excepción de esto son aquellas fincas filiales primarias individualizadas que ya tengan incluido en su asiento registral un plano catastrado y que la medida de este difiera con la que se le deberá consignar en virtud de la modificación. En este caso, se requiere un nuevo plano catastrado que se ajuste a la nueva medida. Ahora bien, si la diferencia entre la medida publicitada y la nueva medida producto de la modificación es por decímetros, es decir, menor a un metro, podrá mantenerse el plano catastrado ya incluido.

(Modificado el punto 3 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

4. La modificación del condominio paga rubros tributarios por la estimación dada en el documento.
- (Modificado el punto 4 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)*
5. En los casos en que haya un cambio en el valor total del condominio o en el valor individual de cada finca filial, se indicará el nuevo porcentaje de valor de esta, a efecto de que consten estos dos cambios en el respectivo asiento registral.
 6. En caso de crearse fincas filiales nuevas dentro de la modificación del condominio, deberá indicarse a nombre de cuál o cuáles de los condóminos quedará inscrita cada una; luego de lo cual, podrá disponerse libremente de dicha filial.
 7. En caso de que la modificación verse sobre un subcondominio o condominio secundario, debe analizarse si se cambia el destino, la altura máxima o cantidad de niveles, la medida total o cualquier otro elemento de esa filial (actualmente matriz) que pueda implicar una variación a su vez del condominio primario, ya que esta no pierde su condición de filial en el mismo (Art. 1 inciso f) de la Ley 7933)

(Adicionado el punto 7 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS POR MODIFICACIONES DE CONDOMINIO (Cuando se efectúe en virtud de actos de naturaleza inestimable, estimables que no aumenten el valor actual del condominio o se redistribuya el valor actual del condominio sin aumentarlo)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable o por la estimación que indique el documento	Como inestimable o por la estimación que indique el documento

COBRO DE TRIBUTOS POR MODIFICACIONES DE CONDOMINIO (Cuando aumente el valor total del condominio)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla (Por la diferencia entre el valor aumentado y el valor original)	Ver Tabla (Por la diferencia entre el valor aumentado y el valor original)

5. Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales

1. De conformidad con los artículos 2 inc. e, artículo 15 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, así como los artículos 13 y 14 inc.6 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, las fincas filiales pueden ser reunidas, divididas o segregadas por sus propietarios. Estos movimientos pueden realizarse de manera unilateral, es decir, sin que se requiera realizar en el mismo acto otras modificaciones que contenga el nuevo plano del condominio. Sin embargo, el artículo 13 del Reglamento a la Ley reguladora de la propiedad en condominio, establece expresamente que estos movimientos de reunión, división y segregación serán procedentes siempre y cuando no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales. En virtud de lo anterior, cuando en el cuadro de áreas se reflejen otras modificaciones sobre las fincas que se vengán reuniendo, dividiendo o segregando, o bien, no cierre exactamente la medida y el coeficiente de copropiedad de las fincas existentes con las fincas resultado de esos movimientos; se trata entonces de una “Modificación de Condominio” debiendo analizarse todos los movimientos que se reflejen en los nuevos planos del condominio y cumplirse con los requisitos de este otro tipo de actos descritos en el apartado 4 anterior.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

2. Se deben cumplir los siguientes requisitos:
 - a) La reunión, división o segregación de fincas filiales de condominios constituidos al amparo de la ley 7933 debe encontrarse autorizada en la propia escritura de constitución del condominio. (art. 2 incisos e y 15 de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). Si no existe una contradicción entre el documento presentado y lo dispuesto en la escritura constitutiva, no se requiere la autorización de ninguna Asamblea.
 - b) Por el contrario, si existe una contradicción entre el documento presentado y lo dispuesto en la escritura constitutiva, debe contarse con la aprobación de la Asamblea con la votación requerida por el artículo 27 inciso b de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.
 - c) Si el condominio fue constituido antes de la entrada en vigor de la ley 7933, siendo el pacto constitutivo omiso en cuanto a las reglas aplicables para la reunión, división o segregación de fincas filiales, debe contarse con la aprobación de la Asamblea con la votación requerida por el artículo 27 inciso c de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.
 - d) Comparecencia del propietario o propietarios de las filiales a reunir, dividir o segregar.
 - e) Descripción completa de la(s) filial(es) resultado del acto a ejecutar, indicándose la naturaleza, situación, linderos, medida, coeficiente de copropiedad, valor y porcentaje de valor. (Artículo 88 del Código Notarial)
 - f) Plano catastrado de la reunión, segregación o división. (art. 30 Ley de 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 13 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio.)

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

3. El notario hará constar lo que se detalla a continuación:
 - a) Que ha tenido a la vista los planos del condominio, debidamente aprobados por las instituciones competentes, indicando el número de contrato del CFIA y el número de lámina que contiene el cuadro de áreas con la cual se efectuará la confrontación y calificación registral de los elementos inscribibles amparado a lo que establece el artículo 15 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio. De no constar el número de contrato, se procederá a cancelar la presentación del documento (arts. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y arts. 16 y 86 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)

(Modificado el punto a) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- b) En caso de fraccionamientos, dar fe que el plano catastrado se ajusta en un todo a la descripción del lote producto del acto, así como el visado municipal cuando se requiera. (Art. 33 Ley 4240 Ley de planificación urbana)
4. En el caso de requerir Asamblea de Condóminos: Indicar fecha y hora de la asamblea donde se tomaron los acuerdos. Además, el notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que:

- a) Que los acuerdos que autorizan la reunión, división o segregación, se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
- b) Que los acuerdos fueron aprobados, por la votación requerida en el art. 27 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio según cada caso conforme a lo indicado en los acápite 1.b, y 1.c del presente apartado.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACION, DIVISION O REUNION DE FILIALES (Se calcula entre el mayor valor conforme al valor asignado en el documento y el valor fiscal correspondiente)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

6. Reformas al Reglamento de Administración:

1. De conformidad con el artículo 27 inc. b) aparte 7 y el artículo 34 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, el Reglamento de Condominio podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, votación que deberá ser aprobada por al menos dos terceras partes del valor total del condominio. Esta modificación del Reglamento puede ser total o parcial y debe ser inscrita en el Registro Inmobiliario. El notario deberá presentar una protocolización del acta donde se modifica el Reglamento de Condominio, con indicación de los artículos a modificar y su nueva redacción.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

2. Deberá indicarse lo siguiente:
 - a) Solicitud expresa de la modificación del Reglamento e indicación de los artículos a modificar y su nueva redacción.
 - b) El nombre del condominio y su respectiva cédula jurídica.
 - c) El número de matrícula de la finca matriz y su provincia.
 - d) La fecha y hora de celebración de la asamblea.

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. El notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que:
 - a) Que los acuerdos que autorizan la modificación del Reglamento se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que los acuerdos que autorizan la reforma al reglamento fueron aprobados por al menos el número de votos requeridos en al art 27. inc. b de la ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Si el condominio fue constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 7933, es decir, al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal número 3670, se aceptará el número de votos requeridos conforme a dicha ley.

(Modificado el punto b) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- c) Que las modificaciones al reglamento de condominio y administración no contienen contradicciones en su articulado, se ajusta en un todo al artículo 33 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y al artículo 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la Ley reguladora de la propiedad en condominio y no se contrapone a ninguna regulación de dicha Ley o su reglamento.

4. En todo caso, conforme al principio de autonomía de la voluntad que rige el accionar de los sujetos privados, el interesado será el que determine el contenido del Reglamento, su contenido será responsabilidad exclusiva de los condóminos, no siendo susceptible a calificación registral; manteniéndose este como publicidad auxiliar.

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

5. 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 mediante escritura pública cumpliendo con todos los requisitos de una modificación de condominio.

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS POR REFORMAS AL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION (SI NO SE INDICA VALOR EN EL DOCUMENTO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

COBRO DE TRIBUTOS POR REFORMAS AL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION (SI SE INDICA VALOR O ESTIMACION EN EL DOCUMENTO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

7. Servidumbres contra matriz y fincas filiales

(Modificado integralmente el punto 7 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

Servidumbres para prestación de servicios públicos

Si las servidumbres se constituyen de conformidad con lo que establece el artículo 51 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio, es decir, cuando son únicamente en contra de las áreas comunes, para la obtención y operación de los servicios públicos básicos y para instituciones del estado o empresas (públicas o privadas) que prestan esos servicios, los requisitos serán los siguientes:

1. Comparecencia del administrador con nombramiento vigente a la fecha de otorgamiento, y del representante legal de la empresa o institución que presta el servicio. En caso de no estar vigente el nombramiento del administrador, se cancelará el asiento de presentación.
2. Hacer constar que el Administrador del Condominio se encuentra autorizado por el reglamento interno del condominio para el acto.
3. Descripción de la servidumbre a constituir.
4. Matricula de la finca matriz y su descripción. No se requiere indicar ni describir las fincas filiales ya que estas no se gravan.
5. Indicar el monto o estimación de la servidumbre.

6. Pagar derechos y timbres respectivos, salvo que la servidumbre se encuentre exenta de conformidad con la alguna ley especial, en cuyo caso se debe invocar dicha exención.

Constitución de servidumbres que requieren acuerdo de Asamblea:

Para la constitución de servidumbres cuando el reglamento interno del condominio es omiso en cuanto a las facultades del artículo 51 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio; o bien se desea gravar el condominio en su totalidad a favor o en contra de otras fincas, se deberá efectuar de la siguiente manera:

Requisitos generales:

1. Se debe indicar el número de matrícula de la matriz, así como de cada filial involucrada en el caso de que se graven filiales, pero no es necesaria la descripción de estas, solo de la matriz.
2. El notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial lo siguiente:
 - a) Que los acuerdos que autorizan la constitución de la servidumbre se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que los acuerdos que autorizan la constitución de la servidumbre fueron aprobados por la unanimidad y totalidad del valor total del condominio (arts. 27 a punto 3 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.)
3. Cuando no se grava todo el condominio ni se afectan áreas comunes (solo algunas filiales y fincas comunes) no se necesitará acuerdo de asamblea. Se procede de la forma indicada en el capítulo referente a las servidumbres en la presente guía de calificación.
4. En caso de que, conforme al reglamento interno del condominio o la escritura de constitución, el administrador tenga facultades para constituir servidumbres de cualquier tipo a favor o en contra de áreas comunes, no será necesario el requisito de la Asamblea.
5. Conforme al artículo 53 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, no procede constituir servidumbres en filiales que se encuentren ubicadas en Zona Marítimo Terrestre.
6. Se debe indicar el monto o estimación de la servidumbre.

Requisitos específicos cuando se afecten áreas comunes exclusivamente: Adicionalmente a los siete requisitos generales anteriormente reseñados, se debe cumplir con los siguientes dos requisitos:

1. Descripción de la servidumbre a constituir.
2. Comparecencia del administrador con nombramiento vigente a la fecha de otorgamiento, indicando que está autorizado por la asamblea con unanimidad y totalidad del valor total del condominio. En caso de no estar vigente el nombramiento, se cancelará el asiento de presentación.

Requisitos específicos cuando se afecten áreas comunes y privativas: Adicionalmente a los siete requisitos generales anteriormente reseñados, se debe cumplir con los siguientes tres requisitos:

1. Descripción de la servidumbre a constituir.
2. Asamblea donde se autoriza mediante acuerdo, a constituir la servidumbre, con aprobación de la totalidad de los condóminos y por unanimidad, indicando hora y fecha de esta.
3. Comparecencia ante notario de todos los condóminos o sus apoderados dueños de las filiales que se gravan con facultades suficientes.

COBRO DE TRIBUTOS POR SERVIDUMBRES (Por el monto o estimación de la servidumbre)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

8. Nombramiento de administrador de condominio por vencimiento, renuncia o por revocatoria

1. En los nombramientos de administrador el notario deberá protocolizar el acta respectiva. El registro tomará nota únicamente del acuerdo de nombramiento de administrador, o bien en su caso, reformas al reglamento interno del condominio, ya que otro tipo de acuerdos no son inscribibles.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

2. En dicha protocolización se dejará constancia de:
 - a) El nombre del condominio y su respectiva cédula.
 - b) La fecha y hora de celebración de la Asamblea.
 - c) El número de finca matriz y su provincia.
 - d) Período de nombramiento de administración, mismo que debe ser coincidente con el establecido en el Reglamento del Condominio, en los casos de nombramiento por vencimiento.
 - e) En los casos que el nombramiento sea por renuncia o revocatoria, el período de nombramiento podrá ser por todo un nuevo plazo o por lo que resta del nombramiento actual si el mismo está vigente.
 - f) Nombre del administrador nombrado con su respectivo documento de identificación.

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. El notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que:
 - a) Que los acuerdos que autorizan el nombramiento se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que el acuerdo de nombramiento de administrador fue aprobado por al menos el número de votos que exige la ley (art. 27 inc. c) ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio) Si el condominio fue constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 7933, es decir, al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal número 3670, se aceptará el número de votos requeridos conforme a dicha ley).

(Modificado el punto b) anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- c) Que el acuerdo de nombramiento de administrador se encuentra conforme al reglamento interno del condominio (art. 29 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)
4. También podrá hacerse mediante escritura pública, en la cual comparece el administrador nombrado a solicitar la inscripción de su nombramiento, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo tomado en la asamblea respectiva. Deberá dicho testimonio incluir lo indicado en los puntos 2 y 3 inmediatos anteriores.
 5. En caso de que se requiera inscribir una rectificación de las calidades o algún dato del administrador vigente (ejemplo: cambio de tipo y número de documento de identidad para personas físicas o cambio de nombre o número de cédula jurídica para sociedades) deberá realizarse en escritura pública con la comparecencia de dicho administrador, haciendo constar el notario, que se trata de la misma persona debidamente nombrada en la asamblea de condóminos respectiva.

(Adicionado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS POR NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR O RECTIFICACIÓN DE DATOS DEL ADMINISTRADOR (Si no se indica valor o estimación en el documento)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

COBRO DE TRIBUTOS POR NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR O RECTIFICACIÓN DE DATOS DEL ADMINISTRADOR (Si se indica valor o estimación en el documento)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

9. Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio:

- De conformidad con los artículos 27 y 36 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y el artículo 86 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, los condominios pueden extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de todos los propietarios (unanimidad y totalidad del valor total del condominio), de lo cual el notario dejará constancia.
- En cualquier caso, de existir fincas filiales, las cuales a su vez están sometidas al régimen de propiedad en condominio (subcondominio), y en virtud de que no existe la desafectación parcial de condominios, deberá primero desafectarse estos.

Desafectación pura y simple. (horizontales, verticales o mixtos)

- Comparecencia de la totalidad de los condóminos, solicitando la desafectación al régimen de propiedad en condominio.
- En caso de existir usufructuarios o bien titulares de derechos de uso y/o habitación; estos deben asimismo comparecer consintiendo la desafectación.
- Indicar las matrículas de las fincas filiales y la matriz a desafectar (no es necesaria la descripción).
- En caso de tener gravámenes hipotecarios o judiciales, se requerirá la autorización de los interesados o afectados en la desafectación. Sin embargo, si lo que pesa sobre las fincas filiales son cédulas hipotecarias, deberán cancelarse estas previo a la desafectación (Principio de literalidad del título, artículos 196 y 200 Decreto 44647, Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

- Indicar la matrícula de la finca original que se afectó al régimen de propiedad en condominio y que se va a re incluir, con indicación de naturaleza, situación, linderos, medida y plano catastrado (Art. 88 del Código Notarial, art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 81 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

6. En caso de ser varios los propietarios del condominio a desafectar, se deberá indicar a cuáles y en qué proporción quedará perteneciendo la finca resultante.
7. Estimar el valor de la finca generada. El pago se tasaré entre el mayor valor indicado en el documento y el que le corresponda producto de la sumatoria del valor fiscal de todas las filiales (áreas privativas).

COBRO DE TRIBUTOS POR DESAFECTACION PURA Y SIMPLE		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

Desafectación de condominios horizontales (Si los condóminos quieren generar nuevas fincas comunes).

1. Comparecencia de la totalidad de los condóminos, solicitando la desafectación al régimen de propiedad en condominio.
2. En caso de existir usufructuarios o bien titulares de derechos de uso y/o habitación; estos deben asimismo comparecer consintiendo la desafectación.
3. Indicar las matrículas de las fincas filiales y la matriz a desafectar (no es necesaria la descripción).
4. En caso de tener gravámenes hipotecarios o judiciales, se requerirá la autorización de los interesados o afectados en la desafectación. Sin embargo, si lo que pesa sobre las fincas filiales son cédulas hipotecarias, deberán cancelarse estas previo a la desafectación (Principio de literalidad del título, artículos 196 y 200 Decreto 44647, Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

5. En caso de ser varios los propietarios del condominio a desafectar, se deberá indicar a cuáles y en qué proporción quedará perteneciendo las fincas resultantes.
6. Indicación del número de matrícula y la medida de la finca original, así como la descripción de cada una de las fincas a generar (naturaleza, situación, medida y linderos) y número de los nuevos planos catastrados que describen dichas fincas.
7. El notario deberá dar fe de lo que se detalla a continuación:
 - a) Que tuvo a la vista, tanto la lámina de distribución como los planos catastrados individuales que cuentan con el respectivo visado municipal y de las Instituciones que otorgan el visado (art. 79 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que ha tenido a la vista los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento (art. 86 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

(Modificado el punto 7 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

8. Estimar el valor de cada una de estas fincas a generar. El pago se tasaré entre el mayor valor indicado en el documento y el que le corresponda producto de la sumatoria del valor fiscal de todas las filiales (áreas privativas).

COBRO DE TRIBUTOS POR DESAFECTACION QUE GENERA NUEVAS FINCAS COMUNES		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

10. Retiros sin Inscribir de documentos relativos a propiedad en condominio:

1. De conformidad con el artículo 15 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público, el titular del derecho contenido en un documento podrá solicitar su retiro sin inscribir. Dicho retiro podrá realizarse mediante escritura pública o documento auténtico, de acuerdo con la formalidad utilizada en el documento que se retira (artículo 173 Decreto Ejecutivo 44647, Reglamento General del Registro Inmobiliario), por lo que, si el documento a retirar se inscribe mediante protocolización de acta (reformas al reglamento o nombramientos de administrador) es válido alguna de las siguientes formas:
 - a) Protocolización del acta de asamblea en la cual se acuerda el retiro sin inscribir.
 - b) Comparecencia en escritura pública de los condóminos que representen mayoría simple del valor total del condominio (art. 27 inciso c) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)
 - c) Comparecencia en escritura pública de un apoderado especial de los condóminos que representen mayoría simple del valor total del condominio. El poder especial a su vez debió ser otorgado en escritura pública (art. 1256 del Código Civil).
 - d) Comparecencia en escritura pública del administrador inscrito y vigente, debidamente autorizado al efecto por la asamblea de condóminos.
 - e) Comparecencia en escritura pública de cualquier otra persona debidamente autorizado al efecto por la asamblea de condóminos.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

2. Sea cual sea la formalidad que se utilice para realizar el retiro, el notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial lo siguiente:
 - a) Que los acuerdos que autorizan el retiro sin inscribir se encuentran consignados o asentados en el libro de actas de asamblea de condóminos. (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).
 - b) Que los acuerdos que autorizan el retiro sin inscribir fueron aprobados por al menos la mayoría simple del valor total del condominio (art. 27 inciso c) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Si el documento a retirar se trata de la constitución de una servidumbre constituida conforme al artículo 51 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, debe comparecer el representante legal de la empresa o institución a favor de la cual se constituya y el administrador vigente, a solicitar dicho retiro y no requerirá el acuerdo de asamblea.

(Adicionado el punto 3 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

4. Cualquier otro acto en materia de condominios inscribible mediante escritura pública deberá realizarse bajo la misma formalidad con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento y no requerirá acuerdo de asamblea.

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

11. Legalización de libros de Propiedad en Condominio

1. Una vez inscrito el documento de constitución del condominio, el administrador deberá solicitar la legalización de los libros del condominio. Según Artículo 32 bis de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio corresponde a la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario la Legalización de los siguientes libros:
 - a) Libro de actas de asamblea de condóminos.
 - b) Libro de actas de Junta Directiva.
 - c) Libro de caja.
2. Para ello, deberá presentar la solicitud según la fórmula DBI-05, la cual se encuentra a disposición en la sección de propiedad en condominio o en la página web del Registro Nacional; esta debe venir debidamente autenticada. Igualmente es procedente efectuar la solicitud por escrito debidamente autenticada por un notario público, donde se consigne la información detalla en la citada fórmula. En ambos casos, deberá aportar copia para el acuse de recibo.
3. Se podrán legalizar libros de hojas removibles, para lo cual deberá indicarse en cada folio “frente” el nombre del condominio, la cédula jurídica, el tipo de libro, número de finca matriz y además debe venir numerado en forma consecutiva por ambos lados de cada folio.
4. Para solicitar la legalización de libros el Administrador debe tener vigente su periodo en el Registro Inmobiliario. Debe aportar copia del documento de identificación del Administrador en caso de ser una persona física o copia del documento de identificación del representante legal en caso de ser una persona jurídica.
5. Si el administrador no tuviere su período vigente en el Registro Inmobiliario o no existiere ninguno nombrado a la fecha, conforme al artículo 32 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, cualquier condómino puede solicitar la legalización haciendo ver dicha condición de condómino en la solicitud e indicando además la finca filial de la que es propietario. Artículo 32 bis de la ley 7933.
(Modificado el punto 5 anterior a partir del 29 de junio del 2021)
6. Como excepción a lo anterior, en caso de que el nombramiento del administrador se encuentre vigente pero este no pueda actuar (por motivos tales como encontrarse fuera del país o por enfermedad) podrá un condómino solicitar dicha liquidación esto, siempre y cuando remita una solicitud formal a la Dirección del Registro Inmobiliario en su condición de condómino, acompañada esta de una declaración jurada indicando la causal del porque aun estando vigente el nombramiento del administrador, el condómino solicita dicha legalización. La solicitud será resuelta por la Subdirección Registral y en caso de proceder autorizará al Departamento de Propiedad en Condominio la finalización del trámite solicitado.
(Adicionado el punto 6 anterior a partir del 29 de junio del 2021)
7. Aportar libros, los cuales deben de contener un mínimo de 50 folios.

COBRO DE TRIBUTOS POR CADA SOLICITUD DE LEGALIZACION DE LIBROS
Registro
2000

12. Asignación de número de identificador para Condominios y su respectiva legalización de libros.

A) Condominios inscritos sin nombre ni número de identificador asignado

1. El administrador con nombramiento vigente o cualquier condómino, 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 presentar a la oficina de Propiedad en Condominio del Departamento Inmobiliario Registral, una solicitud por escrito, que contenga el número de finca matriz y el nombre que se pretende dar al condominio. La persona funcionaria a cargo determinará si dicho nombre ha sido o no asignado a otro condominio registrado realizando el estudio respectivo en las bases de datos del Registro Inmobiliario y del Registro de Personas Jurídicas. Dicha solicitud deberá ajustarse a los alcances contenidos en el artículo 32 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

2. La persona funcionaria de la oficina de Propiedad en Condominio a cargo una vez que determine que procede el uso del nombre solicitado, asignará el número de identificador respectivo en la base de datos del Registro de Personas Jurídicas mediante la plataforma habilitada al efecto y emitirá la siguiente constancia:

<p style="text-align: center;">DEPARTAMENTO INMOBILIARIO REGISTRAL PROPIEDAD EN CONDOMINIO HACE CONSTAR:</p> <p>Una vez revisada la base de datos de los Registros Inmobiliario y de Personas Jurídicas, no existe a la fecha registro alguno con el nombre del Condominio: “_____”. En virtud de ello, se le asigna al condominio inscrito bajo la finca matriz _____, el número de identificador de personas jurídicas 3-109-_____ con el nombre indicado. conforme a la solicitud presentada por _____ en fecha _____</p> <p>SE ADVIERTE QUE DICHO NOMBRE ES PROVISIONAL HASTA TANTO NO SE HAYA PRESENTADO E INSCRITO EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE MODIFICACION DE CONDOMINIO DONDE SE SOLICITE LA INCLUSION DEL NOMBRE RESPECTIVO</p> <p>Dada en Curridabat, a las ____ horas del ____ del 20__.</p> <p style="text-align: right;">Firma: _____ Nombre de la persona funcionaria Cargo</p>
--

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

3. 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 el o los libros, una nota o sello que haga constar 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 provisionalmente, mediante el trámite correspondiente; el cual, conforme al artículo 27 inciso b, aparte 7 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio deberá contar con la aprobación de al menos las dos terceras partes de la totalidad de los condóminos.

(Modificado el punto 3 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

B) Condominios inscritos con nombre, pero sin número de identificador asignado

1. El administrador con nombramiento vigente o cualquier condómino, para solicitar la asignación de un número de identificador para un condominio que si posee nombre, con el fin de obtener la legalización de los libros

del condominio, deberá presentar a la oficina de Propiedad en Condominio del Departamento Inmobiliario Registral, una solicitud por escrito, que contenga el número de finca matriz a la cual pertenece el condominio. La persona funcionaria a cargo realizará el estudio respectivo en las bases de datos del Registro Inmobiliario y del Registro de Personas Jurídicas.

2. La persona funcionaria de la oficina de Propiedad en Condominio a cargo una vez que determine que el trámite es procedente, asignará el número de identificador respectivo en la base de datos del Registro de Personas Jurídicas mediante la plataforma habilitada al efecto y emitirá la siguiente constancia:

<p>DEPARTAMENTO INMOBILIARIO REGISTRAL PROPIEDAD EN CONDOMINIO HACE CONSTAR:</p> <p>Se le asigna al condominio denominado _____ inscrito bajo la finca matriz _____, el número de identificador de personas jurídicas 3-109- _____, conforme a la solicitud presentada por _____ en fecha _____.</p> <p>Dada en Curridabat, a las ____ horas del ____ del 20__.</p> <p style="text-align: right;">Firma: _____ Nombre de la persona funcionaria Cargo</p>

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

13. Reposiciones de libros de propiedad en condominio (por extravío)

1. Presentar la solicitud según la fórmula DBI-05, la cual se encuentra a disposición en la sección de propiedad en condominio o en la página web del Registro Nacional; esta debe venir debidamente autenticada. Igualmente es procedente efectuar la solicitud por escrito debidamente autenticada por un notario público, donde se consigne la información detalla en la citada fórmula. En ambos casos, deberá aportar copia para el acuse de recibo.
2. Para solicitar la reposición de libros el administrador debe tener vigente su periodo en el Registro Inmobiliario. Debe aportar copia del documento de identificación del administrador en caso de ser una persona física o copia del documento de identificación del representante legal en caso de ser una persona jurídica.
3. Si el administrador no tuviere su período vigente en el Registro Inmobiliario o no existiere ninguno nombrado a la fecha, conforme al artículo 32 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, cualquier condómino puede solicitar la Legalización.
4. Aportar libros, los cuales deben de contener un mínimo de 50 folios.
5. Edicto publicado en el diario oficial La Gaceta. Debe indicarse el número de “IN” que da la Imprenta Nacional, así como la fecha y número de página donde publicó el edicto, para que se corrobore la información.

COBRO DE TRIBUTOS POR CADA REPOSICION DE LIBROS
Registro
2000

14. Cambio de libros de propiedad en condominio:

1. Presentar la solicitud según la fórmula DBI-05 debidamente autenticada. Esta fórmula se encuentra a disposición las oficinas de Propiedad en Condominio o en la página web del Registro Nacional. Igualmente es procedente efectuar la solicitud por escrito debidamente autenticada por un notario público, donde se consigne la información detalla en la citada fórmula. En ambos casos, deberá aportar copia si requiere un acuse de recibo.
2. Para solicitar la reposición de libros el Administrador debe tener vigente su periodo en el Registro Inmobiliario. Debe aportar copia del documento de identificación del Administrador en caso de ser una persona física o copia del documento de identificación del representante legal en caso de ser una persona jurídica.
3. Si el administrador no tuviere su período vigente en el Registro Inmobiliario o no existiere ninguno nombrado a la fecha, conforme al artículo 32 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, cualquier condómino puede solicitar la Legalización.
4. Aportar libros nuevos, los cuales deben de contener un mínimo de 50 folios.
5. Aportar los libros que se desea cambiar, para consignarles la respectiva razón de cierre.

COBRO DE TRIBUTOS POR CADA CAMBIO DE LIBROS
Registro
2000

XXXIV. INSCRIPCION DE CONCESIONES EN ZONA MARITIMO TERRESTRE REGULADAS EN LA LEY 6043 Y EL DECRETO EJECUTIVO 7841

NOTA: Se suspenderá la inscripción de los documentos que se presenten al Registro para efectuar cualquier operación registral, en los cuales se indique que alguna de las colindancias es el océano Pacífico, el océano Atlántico o alguna playa; o bien, que según la información que arroja la base de datos del Registro, el inmueble sobre el cual versa el acto o contrato colinda con alguno de estos océanos. Estos documentos se remitirán a la Asesoría Legal del Registro Inmobiliario para efectuar el procedimiento administrativo que corresponda

1. Inscripción de Concesiones

1. En las zonas turísticas declaradas por el ICT ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores podrá tener más de una concesión. (art. 57 inc. e) Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
2. Sin plan regulador no se puede otorgar concesiones (art. 17, 19 y 20 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
3. La inmatriculación de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente:

- a) Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al alcalde o intendente para firmar el contrato. El acuerdo municipal debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo y la fecha de celebración. (art. 209 inciso a) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- b) Transcripción literal del contrato de concesión firmado por el alcalde o intendente y la persona concesionaria. (art. 209 inciso b) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- c) Cuando la concesión sea de aptitud turística se debe realizar la protocolización literal de la resolución de aprobación del ICT. (art. 42 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre art. y 46 y 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 209 inciso c) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. La transcripción del contrato de concesión al cual se refiere el punto anterior a su vez debe contener los siguientes datos: (art. 209 inciso b) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario):
 - a) Las calidades completas del alcalde o intendente, período del nombramiento, publicación en el diario oficial La Gaceta del nombramiento.
 - b) La fecha de presentación de solicitud de la concesión. (art. 30 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - c) Si existieron o no oposiciones en el procedimiento. (art. 40 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - d) Las calidades completas de la persona concesionaria y el domicilio. Cuando el concesionario es una persona jurídica se deberán indicar las calidades completas del representante, así como el poder que ostenta con vista en el registro respectivo, y el número de cedula jurídica que le corresponde.
 - e) La fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, por parte del INVU y la municipalidad. (art. 31, 38 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 15 y 19 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - f) La fecha en que se otorgó la declaratoria y aprobó el plan regulador por parte del Instituto Costarricense de Turismo, cuando haya sido declarada zona de aptitud turística. (art. 27 y 42 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 6 y 15 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - g) La descripción completa de la concesión, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado. (art. 88 del Código Notarial, art. 460 del Código Civil y art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional.
 - h) El uso para el cual fue aprobada la concesión. (artículos 30 inc. ch), art. 46 inc. e) y 58 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - i) El plazo de la concesión. (art. 48 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 46 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - j) El canon fijado para la concesión. (art. 48 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 45 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.)
 - k) La fecha y el monto del avalúo de los terrenos concesionables. (art. 50 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. En caso de que la concesión se encuentre en una zona de aptitud turística el plazo empieza a regir a partir de la fecha de aprobación del ICT. (Dictamen C-319-2008. Procuraduría General de la República.)
6. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR INSCRIPCION DE CONCESION (CONFORME AL VALOR DEL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
1x 1000	Ver tabla	Ver tabla

2. Prórroga

1. Las concesiones se podrán prorrogar sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior por un periodo no menor a 5 años ni mayor a 20 años, siempre que lo acuerde la municipalidad y el ICT (cuando es de aptitud turística). (art.50 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y Art. 53 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
2. El concesionario puede solicitar de forma anticipada la prórroga únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada. La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado originalmente en la concesión la cual y debe indicar expresamente cuál de los motivos anteriores fundamenta la solicitud.

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 16 de diciembre del 2022)

3. La inscripción de la prórroga de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley 6043 Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal, el cual debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo, fecha de celebración, el número de matrícula de la concesión y el plazo de la prórroga de la concesión. Se requiere indicar la fecha y el monto del nuevo avalúo cuando hayan transcurrido cinco años a partir del avalúo original por el cual se inscribió la concesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 50 inc. b), 53 y 84 y 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - b) En caso de existir otras modificaciones en la concesión, transcribir el contrato de prórroga entre la municipalidad y la persona concesionaria, en el que consten tales modificaciones. (art. 210 inciso b) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - c) Cuando la concesión sea de aptitud turística, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo.

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. El plazo correrá a partir del vencimiento de la fecha de concesión que se publicita en Registro General de Concesiones.
5. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR INSCRIPCION DE PRORROGA DE CONCESION (CONFORME AL VALOR DEL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

3. Cesión total

1. La concesión podrá ser cedida totalmente para lo cual se requiere autorización de la Municipalidad y del ICT (cuando corresponda). (art.45 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y artículos 59, 83, 84 y 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
2. En este caso la cesión de la concesión se realiza sobre toda la porción del terreno provocando con ello el cambio de concesionario.
3. La inscripción de la cesión de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley 6043 Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal, el cual debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo, fecha de celebración, el número de matrícula de la concesión, el nombre y calidades completas del nuevo concesionario, descripción completa de la concesión y el plano catastrado. Se requiere indicar la fecha y el monto del nuevo avalúo, cuando hayan transcurrido cinco años a partir del avalúo original por el cual se inscribió la concesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 50 inc. b, 53, 84 y 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - b) Calidades completas y el domicilio del concesionario, nuevo concesionario y el alcalde.
 - c) Transcripción de la resolución del ICT (cuando corresponda), indicando la fecha de aprobación.
 - d) Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
 - e) En caso de existir modificaciones en la concesión, aportar la transcripción del contrato de cesión entre la municipalidad y el concesionario. (art. 211 inciso b) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION DE CONCESION (CONFORME AL MAYOR VALOR ENTRE EL VALOR O ESTIMACION DE LA CESION Y EL MONTO DEL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
1x 1000	Ver tabla	Ver tabla

4. Cesión parcial

1. La concesión podrá ser cedida parcialmente (se cede una porción de la concesión, reservándose el concesionario original una parte de la concesión) para lo cual se requiere autorización de la Municipalidad y del ICT (cuando corresponda). (art.45 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y artículos 59, 83, 84 y 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
2. La inscripción de la cesión parcial de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley 6043 Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente:
 - a) Transcribir literalmente el contrato de cesión, en el que conste la descripción de la concesión a ceder parcialmente con indicación de su naturaleza, uso, situación, linderos, medida, plano catastrado, el avalúo de la parte del derecho de concesión que se cede y la descripción completa de la parte sin ceder: naturaleza, uso, situación, linderos, medida y plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil, art. 30

de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional y art. 211 inciso c del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

- b) Cuando la concesión sea de aptitud turística, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo.
- c) Descripción completa de la parte sin ceder: naturaleza, uso, situación, linderos, medida, plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 3. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION DE CONCESION (CONFORME AL MAYOR VALOR PROPORCIONAL ENTRE EL VALOR O ESTIMACION DE LA CESION Y EL MONTO DEL AVALUO QUE CONSTA EN EL REGISTRO)		
Registro	Archivo	Abogados
1x 1000	Ver tabla	Ver tabla

5. Sucesiones

- 1. En caso de fallecimiento o ausencia declarada de la persona concesionaria, la cesión de la concesión debe tramitarse ante la Municipalidad respectiva y cumplir con los requisitos propios de la inscripción de la cesión para efectos registrales. (art. 49 de la Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 61 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 211 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Reunión

- 1. La inscripción de la reunión de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley 6043 Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal, el cual debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo, fecha de celebración, el número de matrículas de las concesiones a reunir, el nombre y calidades completas del concesionario y el alcalde y plazo de la concesión reunida. Se requiere indicar la fecha y el monto del nuevo avalúo, cuando hayan transcurrido cinco años a partir del avalúo original por el cual se inscribió la concesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 460 Código Civil, art. 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 212 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - b) Descripción completa de la concesión reunida y plano catastrado. (art. 88 Código Notarial y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
 - c) Cuando la concesión sea de aptitud turística, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo.

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 2. El plazo de la concesión no puede exceder los 20 años de plazo máximo establecido por el artículo 48 de la Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, tomando en consideración el plazo de las concesiones a reunir.
- 3. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS REUNION DE CONCESION (CONSIDERANDO EL VALOR DE LAS CONCESIONES CONFORME AL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

7. Gravámenes Hipotecarios

1. Para constituir un gravamen sobre una concesión debe realizarse mediante escritura pública en el cual comparezca la persona concesionaria y/o deudora constituyendo el gravamen hipotecario. (art. 88 Código Notarial, art. 67 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 58 y 59 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 213 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado cumplir además con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal, el cual debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo, fecha de celebración, la autorización expresa para constituir el gravamen hipotecario y el número de matrícula de la concesión a gravar. (art. 213 inciso a) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - b) La persona notaria debe dar fe de la firmeza del acuerdo municipal.
 - c) Cuando la concesión sea de aptitud turística, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo.
 - d) Cumplir con los demás requisitos de la hipoteca común y cédulas hipotecarias conforme la normativa reseñada en la presente guía de calificación.
 - e) Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional.

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a su redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

COBRO DE TRIBUTOS HIPOTECAS Y CEDULAS HIPOTECARIAS EN CONCESIONES				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
1x1000	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

Nota: Si la hipoteca es de cédulas se debe pagar ¢1500 de Arancel de Registro por cada cédula emitida.

8. Modificaciones al contrato de concesión

1. Las modificaciones al contrato de concesión se efectúan mediante protocolización de piezas la cual deberá contener conforme al artículo del 85 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente:
 - a) Transcripción contrato municipal.
 - b) Transcripción de la resolución del ICT (cuando corresponda) indicando la fecha de aprobación.
 - c) Transcripción del acuerdo municipal debidamente firme donde se expresa el nuevo plazo de la concesión. (art. 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - d) Dación de fe notarial de la firmeza del acuerdo municipal. (art. 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

- e) Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
2. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR MODIFICACION DE CONCESION (COMO INESTIMABLE)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

9. Cancelaciones y Extinciones de las concesiones

1. Las cancelaciones y extinciones se encuentran reguladas en los artículos 52 y 53 de la Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.
2. La inscripción de la cancelación de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley 6043 Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, en el cual se debe transcribir lo siguiente: (art. 80 y 84 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 214 inc. a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - a) Transcripción literal de la resolución del concejo municipal, en la cual se autoriza la cancelación.
 - b) La mencionada resolución debe indicar el fundamento de la cancelación de la concesión.
 - c) Debe constar expresamente si se cancela el asiento de inscripción de la concesión o continúa inscrito a nombre de la municipalidad.
- (Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
3. En la inscripción de documentos de cancelación de concesiones, cuando sea producto de una terminación anticipada del contrato concesional al amparo del artículo 53 de la ley 6043, debe dar fe el notario de que se realizó las consultas previas que establece el art. 80 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. (art. 214 inc. b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- (Modificado el punto 3 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)
4. Exentas de todo tipo de tributo.

XXXV. INSCRIPCION DE CONCESIONES REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS

(Título del Capítulo modificado a partir del 21 de abril del 2021)

1. Inscripción de Concesiones

1. Solo se podrán otorgar concesiones a personas físicas nacionales o extranjeras y personas jurídicas domiciliadas y constituidas en el país. (art. 4 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.)
2. La inscripción de la concesión constituida al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca la persona concesionaria o su representante legal y la persona representante legal del Instituto Costarricense de Turismo. (art. 4 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto

Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 215 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. El instrumento debe contener la protocolización de la transcripción literal de la resolución que confiere el derecho de concesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 4 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 215 inc. a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. El instrumento debe contener la protocolización de las siguientes cláusulas del contrato de concesión:
 - a) Descripción completa de la concesión, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos, plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
 - b) Plazo de la concesión (máximo 50 años) (art. 9 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
 - c) Canon fijado para la concesión. (art. 2 inciso o y punto X del Anexo único del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
 - d) Monto del valor de la concesión determinado por el Instituto Costarricense de Turismo. (art. 14 bis y punto X del Anexo único del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR INSCRIPCION DE CONCESION LEY 6758 (CONFORME AL VALOR FIJADO A LA CONCESION)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

2. Prórrogas y ajustes de plazo

1. No podrá solicitarse la prórroga si al menos no ha transcurrido la mitad del plazo otorgado originalmente. (art. 10 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
2. La inscripción de la prórroga o del ajuste de plazo de una concesión constituida al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca la persona concesionaria o su representante legal y la persona representante legal del Instituto Costarricense de Turismo (art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 216 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado cumplir además con las siguientes especificaciones:
 - a) Debe indicarse la matrícula asignada al derecho de concesión en el Registro General de Concesiones y la descripción completa de la concesión, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos, plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)

- b) Transcripción literal de la resolución que aprueba la prórroga o el ajuste de plazo, la cual debe ser emitida por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 216 inciso a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- c) Debe indicarse el plazo de la prórroga (la cual rige a partir de la fecha de vencimiento de la concesión).
(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
4. El ajuste de plazo se puede solicitar en cualquier momento, en forma debida y justificada y se le aplican las mismas reglas de la prórroga. (art. 9 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
5. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR PRORROGA DE CONCESION LEY 6758 (CONFORME AL VALOR FIJADO A LA CONCESION)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

3. Cesión total

1. La inscripción de la cesión total de una concesión constituida al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca la nueva persona concesionaria o su representante legal y la persona representante legal del Instituto Costarricense de Turismo (art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 217 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
2. Si en vez de una cesión lo que ha operado es un cambio de nombre o identificación del concesionario inscrito, por el motivo que sea, dicho cambio requiere la presentación del testimonio de escritura pública, en la que comparezca la persona concesionaria o su representante legal, la cual debe contener la autorización por parte de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de dicha resolución. (art. 12 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 217 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 23 de agosto del 2023 y modificado en cuando a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
3. Cualquier cambio sobre la titularidad de un derecho de concesión en copropiedad de una filial sometida al régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con la autorización de la Junta Directiva del ICT. (art. 30 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
(Adicionado el punto 32 anterior a partir del 14 de junio del 2024)
4. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado cumplir además con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal de la resolución que aprueba la cesión, la cual debe ser emitida por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, previo al contrato de cesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 217 inc. a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - b) Transcripción del nuevo contrato suscrito entre el Instituto Costarricense de Turismo y la persona cesionaria, en el cual debe constar el número de matrícula de la concesión, la descripción completa de la

concesión: naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado; así como, el plazo de la concesión, el canon fijado para la concesión, y el valor de la concesión determinado por el Instituto Costarricense de Turismo. (art. 217 inc. b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

- c) Indicar canon de cesión. (art. 12 inciso y punto IX) Procedimiento de Indexación de Valor de Canon de Cesiones del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
- d) Monto del valor de la concesión determinado por el Instituto Costarricense de Turismo. (art. 14 bis Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 5. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION DE CONCESION LEY 6758 (CONFORME AL VALOR FIJADO A LA CONCESION)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

4. Cesión parcial

- 1. La inscripción de la cesión parcial de una concesión constituida al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca la nueva persona concesionaria o su representante legal y la persona representante legal del Instituto Costarricense de Turismo (art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 217 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 2. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado cumplir además con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal de la resolución que aprueba la cesión parcial, la cual debe ser emitida por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, previo al contrato de cesión. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 217 inc. a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - b) La transcripción del nuevo contrato debe contener la descripción de la concesión a ceder parcialmente con indicación de su naturaleza, uso, situación, linderos, medida, plano catastrado y la descripción completa de la parte sin ceder: naturaleza, uso, situación, linderos, medida y plano catastrado. (art. 88 Código Notarial y art. 217 inc. c del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - c) El monto del valor de la concesión de la parte cedida determinado por el Instituto Costarricense de Turismo. (art. 14 bis Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
 - d) Indicar canon de cesión. (art. 12 inciso y punto IX) Procedimiento de Indexación de Valor de Canon de Cesiones del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

- 3. El plazo debe ser el mismo que tenga el plazo original de la concesión cedente. (art. 2 inciso n del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
- 4. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION PARCIAL DE CONCESION LEY 6758 (CONFORME AL MAYOR VALOR PROPORCIONAL ENTRE EL VALOR FIJADO A LA PARTE CEDIDA Y EL VALOR FIJADO A LA TOTALIDAD DE LA CONCESION QUE CONSTA EN EL REGISTRO)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

5. Fideicomisos

1. La inscripción del traspaso en propiedad fiduciaria de una concesión constituida al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca el concesionario, el fiduciario y el representante legal del Instituto Costarricense de Turismo con sus calidades completas. (art.83 Código Notarial, art. 12 y 13 del Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 218 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado cumplir además con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcribir literalmente la resolución que aprueba el traspaso en propiedad fiduciaria, la cual debe ser emitida por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 4 y 10 del Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 218 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
 - b) Estimación del acto. (art 4 del Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Pagar los tributos respectivos. (Ver lo referente a cobros en fideicomiso en la presente Guía de Calificación)

6. Gravámenes hipotecarios

1. La inscripción de la constitución de un gravamen hipotecario al amparo de la Ley que regula la ejecución del Proyecto Turístico Papagayo, Ley 6758, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública en el cual comparezca el concesionario y el representante legal del Instituto Costarricense de Turismo con sus calidades completas. (art. 4 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra y art. 219 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. El acreedor debe ser un banco estatal o privado que forme parte del Sistema Bancario Nacional, una institución del Estado o bien entidades financieras extranjeras de primer orden, acreditadas por el Banco Central de Costa Rica, o debidamente acreditadas en las entidades de control financiero del país de origen. (art 1 Decreto Ejecutivo 29794 Reglamento que regula el otorgamiento de las garantías reales que graven las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo)
3. Debe indicarse la matrícula asignada al derecho de concesión en el Registro General de Concesiones y la descripción completa de la concesión, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos, plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
4. Cumplir con los demás requisitos de la hipoteca común y cédulas hipotecarias establecidos en la normativa reseñada en la presente guía de calificación.

5. Debe el testimonio del instrumento notarial presentado contener la transcripción literal de la resolución de aprobación de la constitución del gravamen hipotecario, la cual debe ser emitida por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 219 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la redacción y referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)
6. El plazo de la hipoteca puede exceder el plazo de la concesión. (art. 3 art. del Decreto Ejecutivo 29794 Reglamento que regula el otorgamiento de las garantías reales que graven las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo)
7. Pagar los tributos respectivos. (Ver lo referente a gravámenes hipotecarios en la presente Guía de Calificación)

7. Arrendamientos

1. Anteriormente, el Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo establecía expresamente en los artículos 12 y 13 la figura del arrendamiento de e concesiones en el Polo Turístico Golfo Papagayo. Luego, mediante Decreto ejecutivo 44448 publicado en el Alcance número 96 a la Gaceta número 90 del 21 de mayo del 2024 se reforman dichos artículos por lo cual a partir de esa fecha, se elimina la posibilidad de suscribir contratos de arrendamiento en concesiones constituidas al amparo de la ley 6758.
(Adicionado el punto 1 anterior a partir del 14 de junio del 2024)
2. Son inscribibles entonces los contratos de arrendamiento cuyo acuerdo de aprobación fuera efectuado antes del 21 de mayo del 2024, mediante el otorgamiento de escritura pública, en el cual comparezca la persona concesionaria arrendante, la persona arrendataria y la persona representante legal del Instituto Costarricense de Turismo; y, además, debe cumplir con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo de aprobación del arrendamiento, el cual debe ser emitido por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza del acuerdo.
 - b) Transcripción de las cláusulas del contrato de arrendamiento, el cual debe contener el número de matrícula de la concesión, la descripción completa de la concesión: naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado; así como, el monto total del arrendamiento.
 - c) Los arrendamientos podrán ser parciales o totales los cuales no podrán ser mayores de 10 años. Además, su prorrogación podrá ser por periodos iguales hasta por el plazo de la concesión. (art. 3 del Reglamento para el arrendamiento de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo. Aprobado por la Junta Directiva del ICT en Sesión Ordinaria 5740 del 27 de marzo del 2012 y publicado en la Gaceta 105 del 31 de mayo del 2012.)
(Modificado el punto 2 anterior a partir del 14 de junio del 2024)
 - d) Pagar los tributos respectivos. (Ver lo referente a arrendamientos en la presente Guía de Calificación)

8. Cancelaciones y Extinciones de las concesiones de la Ley 6758

1. Las cancelaciones y extinciones se encuentran reguladas en los artículos 13 y 14 de la Ley 6758 Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo correspondiendo por ley a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) determinar la procedencia de la cancelación o extinción de una concesión.
(Modificado el punto 1 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)
2. La cancelación o extinción de estas concesiones se instrumentalizarán para ser presentadas mediante mandamiento administrativo firmado por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo, el cual deberá contener la transcripción del acuerdo de la Junta Directiva del Instituto que autoriza la cancelación o la extinción de la concesión. (art. 9 Decreto Ejecutivo 22489, art. 22 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 220 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción a partir del 07 de setiembre del 2021 y en cuanto a la

referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Dicho mandamiento debe indicar si el asiento de inscripción de la concesión se cancela o continúa inscrita a nombre del Instituto Costarricense de Turismo. Cuando el asiento de la concesión corresponda a una finca matriz de un condominio, deberá ser adjudicada a favor de un tercero que reúna los requisitos para ser concesionario y si es una finca filial, esta volverá al concesionario maestro original. (art. 25 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 220 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- (Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)*
4. Si la concesión continúa inscrita a nombre del Instituto Costarricense de Turismo el documento se encuentra exento del pago de todo tipo de tributos. (art. 11 bis y 22 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y Directriz 003-2018).

COBRO DE TRIBUTOS POR REASIGNACION DE CONCESION A UN PARTICULAR EN CASO DE CANCELACIONES Y EXTINCIONES DE LA LEY 6758 (CONFORME AL VALOR FIJADO A LA CONCESION)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

XXXVI. INSCRIPCION DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADOS EN LA LEY 7744 Y EL DECRETO EJECUTIVO 38171

1. Inscripción de marinas y atracaderos

NOTA: Si la concesión se ubica en el Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo, la resolución correspondiente la dictará la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, y el contrato lo suscribirá el representante legal del Instituto Costarricense de Turismo.

1. La inscripción de la constitución de marinas y atracaderos, constituida al amparo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la protocolización notarial, que debe cumplir con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal o del Instituto Costarricense de Turismo, mediante el cual se aprueba otorgar la concesión. (art. 221 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - b) Transcripción literal de la resolución de Viabilidad Técnica otorgada por la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT). (art. 221 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - c) Transcripción literal del contrato de concesión firmado por la persona representante legal de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo, y la persona concesionaria. (art. 221 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la redacción y a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. La protocolización del contrato de concesión debe contener los siguientes datos: (art. 221 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - a) Datos de identificación de la persona representante legal de la autoridad competente para el otorgamiento de la concesión, así como, los datos de identificación de la persona concesionaria.
 - b) Área total de la concesión de acuerdo con el plano catastrado.
 - c) Descripción completa de la concesión. (art. 88 Código Notarial)
 - d) Descripción de los servicios que el proyecto pretende desarrollar.
 - e) Puestos de atraque y correspondencia en metros lineales de muelles.
 - f) Monto de la inversión proyectado.
 - g) Monto del canon y forma de pago.
 - h) Plazo de la concesión tomando en consideración que la fecha inicia a partir de la firma del contrato.
 - i) Plazo de inicio de obras. (art. 9 bis Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos)
 - j) Monto y tipo de garantía de cumplimiento que deberá mantener vigente durante cada etapa de la construcción y operación de la marina o el atracadero turístico.
 - k) Obligación de la persona concesionaria de permitir el acceso irrestricto a las personas inspectoras de la CIMAT y de las instituciones públicas competentes, durante la construcción y operación de la marina y atracadero turístico.

Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. El plazo mínimo por el que se otorgará la concesión para las marinas será de quince años y de cinco años para los atracaderos turísticos. (art. 11 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos). El plazo máximo por el que se otorgará la concesión será de cuarenta años para las marinas y de treinta y cinco años para los atracaderos turísticos (art. 43 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
4. Si dentro de la marina o el atracadero hay propiedades privadas, se inscribe un gravamen sobre dichos inmuebles, en cuyo caso debe existir la comparecencia de los propietarios. (art. 7 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y art. 221 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. En el caso anterior, debe indicarse la matrícula y la descripción completa de cada inmueble, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
6. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR INSCRIPCION DE MARINAS Y ATRACADEROS LEY 7744 (CONFORME AL MONTO TOTAL DE LA INVERSION)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

2. Prórrogas y ajustes de plazo

1. A efectos de prorrogar el plazo de la concesión, deberá el interesado presentar formal solicitud ante la Municipalidad correspondiente o ante el ICT en el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, con una anticipación no menor a los tres meses del vencimiento del plazo de concesión. El plazo de concesión podrá

ser prorrogado por períodos de hasta veinte años para las marinas y de hasta diez años para los atracaderos turísticos. (art. 11 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art. 44 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)

2. En aquellos casos en que el plazo de la concesión inicial sea menor a cuarenta años en las marinas y de treinta y cinco años en atracaderos, el concesionario podrá solicitar en cualquier momento el ajuste del plazo de su concesión, el cual nunca podrá exceder el plazo máximo establecido en el artículo 43 del Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos. A este ajuste se le aplican las mismas reglas de la prórroga. (art. 44 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
3. La inscripción de las prórrogas y ajustes de plazo de marinas y atracaderos, constituida al amparo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la protocolización notarial, que debe cumplir con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal o del Instituto Costarricense de Turismo, mediante el cual se aprueba prorrogar o ajustar el plazo de la concesión. (art. 26 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos, art. 50 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y arts. 53 y 85 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - b) Transcripción literal del aval técnico otorgado por la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT). (art. 11 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art. 44 inciso c del Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
 - c) Transcripción de las cláusulas del contrato de prórroga o ajuste de plazo suscrito por la persona representante legal de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo, el cual debe contener el número de matrícula de la concesión, la descripción completa de la concesión: naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado; así como, el plazo total por el cual se prorroga o ajusta la concesión.
 - d) Se requiere indicar la fecha y el monto del nuevo avalúo, cuando hayan transcurrido cinco años a partir del monto de la inversión proyectado por el cual se inscribió la concesión. (art. 222 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la redacción y a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR PRORROGA DE PLAZO DE MARINAS Y ATRACADEROS LEY 7744 (CONFORME AL MONTO TOTAL DE LA INVERSION)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

3. Cesiones totales

(Modificado en su totalidad el siguiente punto 3 a partir del 22 de julio del 2022)

1. La concesión podrá ser cedida total o parcialmente, en ambos casos se requiere autorización de la Municipalidad y del ICT (cuando corresponda). (Art. 16 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos. Art.45 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y artículos 59, 83, 84 y 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

2. Las cesiones totales se realizan sobre toda la porción del terreno provocando con ello el cambio de concesionario.
3. La inscripción de las cesiones de marinas y atracaderos constituida al amparo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la protocolización notarial, que debe cumplir con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal o del Instituto Costarricense de Turismo, mediante el cual se aprueba ceder la concesión. (art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
 - b) Dación de fe notarial sobre la firmeza del acuerdo municipal. (art. 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - c) Transcripción de las cláusulas del contrato de cesión suscrito por la persona representante legal de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo, el cual debe contener el número de matrícula de la concesión, la descripción completa de la concesión: naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado y las calidades completas y el domicilio del concesionario, nuevo concesionario y el alcalde o intendente cuando corresponda. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil, art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
 - d) Se requiere indicar la fecha y el monto del nuevo avalúo, cuando hayan transcurrido cinco años a partir del monto de la inversión proyectado por el cual se inscribió la concesión. (art. 50 inc. b) y 53 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la redacción y a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. La cesión total que haga el concesionario sin la autorización previa de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo será absolutamente nula e implicarán causales para la caducidad de la concesión. De ingresar algún documento que no contenga dicha autorización se procederá a la cancelación del asiento de presentación. (art. 16 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos)

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION DE MARINAS Y ATRACADEROS LEY 7744 (CONFORME AL VALOR DEL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

4. Cesiones parciales

(Adicionado el siguiente punto 4 a partir del 22 de julio del 2022)

1. Consiste en aquellos casos en los cuales se cede una porción de la concesión, reservándose el concesionario original una parte de la concesión. (Art. 16 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art.59 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
2. La inscripción de las cesiones de marinas y atracaderos constituida al amparo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la protocolización notarial, que debe cumplir con las siguientes especificaciones:
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal o del Instituto Costarricense de Turismo, mediante el cual se aprueba ceder parcialmente la concesión. (art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
 - b) Dación de fe notarial sobre la firmeza del acuerdo municipal. (art. 85 Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

- c) Transcripción de las cláusulas del contrato de cesión parcial suscrito por la persona representante legal de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo, el cual debe contener el número de matrícula de la concesión, se debe describir la concesión a ceder parcialmente con la indicación de su naturaleza, uso, situación, linderos, medida y plano catastrado y la descripción completa de la parte sin ceder, con la indicación de su naturaleza, uso, situación, linderos, medida y plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil, art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
- d) Calidades completas y el domicilio del concesionario, nuevo concesionario y el alcalde o intendente cuando corresponda
- e) El avalúo de la parte del derecho de concesión que se cede. (art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. La cesión parcial que haga el concesionario, sin la autorización previa de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo serán absolutamente nulas e implicarán causales para la caducidad de la concesión. De ingresar algún documento que no contenga dicha autorización se procederá a la cancelación del asiento de presentación. (art. 16 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos)

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION PARCIAL DE MARINAS Y ATRACADEROS (CONFORME AL MAYOR VALOR PROPORCIONAL ENTRE EL AVALUO DE LA CESION Y EL MONTO DEL AVALUO QUE CONSTA EN EL REGISTRO)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

5. Sucesiones y ausencias declaradas

(Adicionado el siguiente punto 5 a partir del 22 de julio del 2022)

1. En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario, la cesión de la concesión debe tramitarse ante la Municipalidad respectiva o ante el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo y cumplir con los requisitos propios de la inscripción de la cesión para efectos registrales. (Art. 18 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art. 223 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Pagar los tributos respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR SUCESSIONES Y AUSENCIAS DECLARADAS (CONFORME AL MAYOR VALOR PROPORCIONAL ENTRE EL AVALUO DE LA CESION Y EL MONTO DEL AVALUO QUE CONSTA EN EL REGISTRO)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

6. Gravámenes Hipotecarios

(Adicionado el siguiente punto 5 a partir del 22 de julio del 2022)

1. La inscripción de los gravámenes hipotecarios en marinas y atracaderos constituida al amparo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la presentación del respectivo testimonio de escritura pública, en el cual comparezca la persona concesionaria y/o deudora constituyendo el gravamen hipotecario; y además, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación de la constitución del gravamen hipotecario, la cual debe ser emitida por la municipalidad o la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. La persona notaria debe dar fe de la firmeza de la resolución. (art. 224 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Descripción completa de la concesión y el plano catastrado. (art. 88 Código Notarial, art. 460 Código Civil y art. 30 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional)
3. El gravamen que haga el concesionario sin la autorización previa de la municipalidad o del ICT cuando corresponda serán absolutamente nulas e implicarán causales para la caducidad de la concesión. De ingresar algún documento que no contenga dicha autorización se procederá a la cancelación del asiento de presentación. (art. 16 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos)
4. Cumplir con los demás requisitos de la hipoteca común y cédulas hipotecarias conforme la normativa reseñada en la presente guía de calificación
5. Pagar los tributos respectivos. (En el caso de hipotecas ver lo referente a gravámenes hipotecarios en la presente Guía de Calificación)

7. Cancelaciones y Extinciones

1. Las cancelaciones y extinciones se encuentran reguladas en los artículos 19 y 20 de la Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos.
2. La cancelación de inscripciones de marinas y atracaderos regulados en la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, requiere la protocolización notarial de la resolución del concejo municipal o el mandamiento administrativo firmado por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo, en el que se autoriza la cancelación. (art. 224 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. El documento presentado debe indicar si el asiento de inscripción de la concesión se cancela o continúa inscrito a nombre de la municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo, salvo si la cancelación obedece a caducidad o extinción del derecho de concesión, en cuyo caso debe revertirse a la municipalidad o al Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda. (art. 48 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de

Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y art. 224 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Exentas de todo tipo de tributo.

XXXVII. AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADA EN LA LEY 7744

(Capítulo incorporado a partir del 22 de julio del 2022)

Los requisitos para la constitución de un condominio en marinas y atracaderos se encuentran establecidos en el Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO de la presente Guía de Calificación

1. Cesiones Totales o Parciales en Filiales

1. Conforme al art. 36 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el concesionario podrá ceder la concesión previa autorización de la CIMAT y la Municipalidad que otorgó la concesión o del Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
2. El trámite se realizará por medio de protocolización de piezas la cual deberá contener:
 - a) Protocolización del contrato de cesión entre el nuevo concesionario y la municipalidad. (art. 34 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
 - a) Transcripción literal del acuerdo municipal de la aprobación de la cesión donde se indique el número de sesión, inciso, artículo y fecha de celebración. (art.16 de la Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos)
 - b) Indicar expresamente el plazo de la concesión filial el cual debe ser el resto del plazo de la concesión original. (art. 35 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
3. Los plazos serán conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 7744 y los artículos 45 y 76 del Decreto Ejecutivo 38171 que es el Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, los artículos 30, 31, 45, 47, 49, 57 y 67 de la Ley 6043 Ley sobre la zona marítimo terrestre, los artículos 25, 60 y 83 del Reglamento a la Ley 6043, Ley 6758 Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo y los artículos 2, 12 y 13 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo Papagayo.

COBRO DE TRIBUTOS POR CESION		
(CONFORME AL MONTO DEL AVALUO QUE CONSTA EN EL REGISTRO)		
Registro	Archivo	Abogados
¢1x1000	Ver tabla	Ver tabla

2. Prórrogas en filiales

1. Se instrumentaliza mediante protocolización notarial la cual deberá contener como mínimo lo siguiente: (art. 44 y 45 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
 - a) El contrato de prórroga suscrito entre el alcalde municipal y el concesionario con las calidades completas del alcalde y concesionario.
 - b) Transcripción literal del acuerdo municipal por medio del cual se autoriza la prórroga de la concesión y se autoriza al alcalde a firmar el contrato. (art. 26 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos, art. 50 Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y arts. 53 y 85 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
 - c) Aval Técnico del CIMAT. (art. 11 Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y art. 44 inciso c del Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
 - d) Plazo total por el cual se prórroga la concesión (a partir de la fecha de vencimiento de la concesión).
 - e) Avalúo vigente. (art 46 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)
2. En aquellos casos en que el plazo de la concesión inicial sea menor a cuarenta años en las marinas y de treinta y cinco años en atracaderos, el concesionario podrá solicitar en cualquier momento el ajuste del plazo de su concesión, el cual nunca podrá exceder el plazo máximo establecido en el artículo 43 del Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos. A este ajuste se le aplican las mismas reglas de la prórroga. (art. 44 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)
3. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada condómino.
4. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término y en estricto apego al artículo 11 de la Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos y Art. 39 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
5. El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá darse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales y de la concesión original.

COBRO DE TRIBUTOS POR PRORROGA DE PLAZO		
(CONFORME AL AVALUO)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver tabla	Ver tabla

3. Cancelación y extinción en filiales

1. Las cancelaciones y extinciones se encuentran reguladas en los artículos 19 y 20 de la Ley 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos.
2. Se instrumentalizan mediante protocolización de piezas la cual deberá contener la transcripción de la resolución administrativa donde se autoriza la cancelación. La mencionada resolución debe indicar el

fundamento de la cancelación o extinción de la concesión. (art. 47 Decreto Ejecutivo 38171 Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos)

3. En el caso de terminación de una concesión filial, el concesionario original de la Marina o Atracadero asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales fueren cancelados, incluido el derecho del concesionario original, la concesión volverá a la Municipalidad, o al Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. (art. 38 del Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).
4. Exentas de todo tipo de tributo.

XXXVIII. CONTRATOS DE PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES (FONAFIFO)

1. Se solicita mediante protocolización del contrato por medio del cual se otorga el beneficio. (art. 68 Ley 7575)
2. La boleta de seguridad que se adhiere al documento puede estar asignadas en forma personal al notario que protocoliza o al FONAFIFO.
3. Citas de inscripción de las fincas que se someten al régimen (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. Plano catastrado (art. 30 Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
5. De conformidad con lo dispuesto por el numeral 38 del Decreto Ejecutivo 25721 que es el Reglamento a la Ley Forestal el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) procede a emitir periódicamente los lineamientos de las actividades a financiar en el Programa por Servicios Ambientales. Para los efectos registrales, tiene relevancia únicamente lo relativo a los plazos, los cuales, en todo caso, se inscribirán conforme lo indique la protocolización, siendo responsabilidad exclusiva del notario que protocoliza, que el plazo a publicitar se ajuste a lo que establezca la resolución vigente en el momento de la suscripción del contrato.
(Modificado el punto 5 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)
6. En el caso de contratos tales como reforestación, plantaciones forestales, regeneración natural y manejo de bosque la fecha de inicio es a partir de la fecha de la firma del contrato. Excepción a lo anterior es la fecha de inicio en los contratos correspondientes a la actividad de protección de bosque ya que a partir de la publicación de la resolución R-319-2024-MINAE en el Alcance 148 del Diario Oficial La Gaceta del 29 de agosto del 2024, se estableció que en este caso específico la fecha de inicio es a partir de la fecha en que se presenta la solicitud de ingreso al Fondo Nacional de Financiamiento Forestal.
(Modificado el punto 6 anterior a partir del 6 de diciembre del 2024)

XXXIX. CIERRE DE FINCAS

1. Comparecencia del propietario o su representante en escritura pública, indicando las calidades completas. Procede igualmente el cierre de fincas mediante providencia ejecutoria o documento auténtico (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 450 y 474 del Código Civil).
2. En caso de existir usufructuarios o bien titulares de derechos de uso y/o habitación; estos deben asimismo comparecer consintiendo la cancelación del folio real.
3. Fundamentado en los artículos 472 y 474 del Código Civil, debiendo indicarse si el cierre obedece al hecho de no existir la finca en la materialidad o si simplemente se está optando por desinscribir la finca bajo el principio de que no existe en nuestro ordenamiento jurídico la obligación de tener o mantener las fincas inscritas. En los casos en que la finca se encuentre en zona catastrada y se solicite el cierre de la finca por no existir en la

materialidad, determinado por parte del Subproceso Catastral respectivo que, si existe terreno relacionado con esa finca, no será posible realizar el cierre justificado en esa causa.

4. Para fincas que se encuentren en derechos indivisos, para el cierre de uno de ellos se requiere la comparecencia de la totalidad de los copropietarios y la modificación de la proporcionalidad de los restantes derechos (art 270 Código Civil y Voto N° 077-2006 TRA)
5. Citas del inmueble o inmuebles sin necesidad de que se indique su descripción completa ni el plano catastrado (art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
6. Para proceder con el cierre la finca deberá estar libre de gravámenes hipotecarios, anotaciones judiciales y administrativas, servidumbres donde la finca sea fundo sirviente, limitaciones legales y cualquiera otro derecho o privilegio a favor de terceros que conste en la publicidad registral. (art. 189 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.)

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. Pagar Arancel del Registro y timbres respectivos.

COBRO DE TRIBUTOS POR CIERRE DE FINCA (SI SE CIERRA POR NO EXISTIR EN LA MATERIALIDAD SE COBRA COMO INESTIMABLE)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

COBRO DE TRIBUTOS POR CIERRE DE FINCA (SI SE CIERRA EXISTIENDO EN LA MATERIALIDAD SE COBRA POR EL VALOR FISCAL)		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla

XL. CANCELACION DE ANOTACIONES Y GRAVAMENES VENCIDOS Y/O PRESCRITOS

1. Al inscribir un acto o contrato sobre un inmueble, cuyo título o documento ha sido presentado con las formalidades que exige este Registro, y se determine de su calificación, que existen anotaciones que se encuentran caducas, de acuerdo con lo que señalan los artículos 468 y 471 del Código Civil, o existen gravámenes inscritos tales como, limitaciones al dominio, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido, o aparecen créditos hipotecarios anotados o inscritos que se encuentren vencidos por más de diez años sin que en este Registro exista anotado documento, *de "gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción"*, los cuales según el artículo 471 del Código Civil, "no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo", por estar prescritos, deberá efectuarse la cancelación que corresponda, al inscribirse el respectivo título, cuyo significado debe entenderse en sentido amplio, sea que comprende toda clase de documentos inscribibles (arts. 450, 459, 464, 468 y 471 del Código Civil, 27 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y art. 165 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Cuando se cancelen gravámenes hipotecarios, no es procedente cancelar anotaciones vencidas o prescritas que consten en el asiento registral del inmueble gravado por cuanto el movimiento de cancelación hipotecaria se efectúa sobre el asiento hipotecario y no se considera un movimiento a efectuar sobre el asiento registral del inmueble, salvo que comparezca el titular del bien o derecho y solicite las respectivas cancelaciones. (art 464 Código Civil).
3. En lo que se refiere a la cancelación de: limitaciones al dominio, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido y mandamientos caducos, sea que el documento que los motiva esté inscrito o anotado, es factible que el propietario del inmueble solicite la cancelación en documento o testimonio ad-hoc, otorgado para esos efectos.
4. En lo que se refiere a la cancelación de documentos anotados pendientes de inscripción cuyo plazo de caducidad ya ha acontecido (art. 468 inciso 5 del Código Civil y art 3 ley 4564 Ley de aranceles del Registro Nacional) los mismos se efectúan una vez que el registrador inscriba nuevos títulos sobre el bien o derecho. Por lo cual no es procedente cancelar este tipo de anotaciones pendientes mediante la presentación de documentos ad hoc en los cuales se solicite únicamente la cancelación de dichas anotaciones.

XLI. APLICACIÓN DE LAS LEYES 9024 Y 9428

1. Los documentos otorgados a favor de una sociedad mercantil, así como a toda sucursal de una sociedad extranjera o su representante y empresa individual de responsabilidad limitada, a favor de la cual se otorgue un derecho o situación jurídica, deberá estar al día con el pago del impuesto establecido mediante Ley 9428 “Ley de impuesto a las personas jurídicas”. Para estos efectos, se consultará la base de datos creada al efecto, en donde determinará si la sociedad a favor de la cual se constituya el derecho o situación jurídica es sujeto de su pago y se encuentra al día en el pago de este impuesto. De estar en mora esa entidad, se deberá cancelar el asiento de presentación. (Art. 5 Ley 9428, Circular DGL-0007-2017).
2. Para el caso de sociedades extranjeras que inscribieron un representante en el país, la disolución por morosidad establecida en las leyes 9024 y 9428, en sí misma no opera sobre esa persona jurídica extranjera. Lo que ocurre es que decae (caduca) el poder otorgado y en tal sentido no podrá ejercer funciones ese personero. Para estos casos, deberá de actuarse por medio de un poder especial otorgado por la casa matriz y cumplir con todos los requisitos que tiene dispuesto el marco de calificación.
3. Para los traspasos de bienes inmuebles cuyos otorgamientos fueron efectuados desde el 01 de abril del 2012 hasta el 30 de setiembre del 2012 por parte de sociedades mercantiles que hayan estado inactivas ante la autoridad tributaria por al menos veinticuatro meses con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 9024, rige una exención de todo tipo de tributos. (Transitorio V Ley 9024)
4. Para los traspasos de bienes inmuebles cuyos otorgamientos fueron efectuados desde el 01 de setiembre del 2017 hasta el 01 de setiembre del 2018 por parte de sociedades mercantiles que hayan estado inactivas ante la autoridad tributaria por al menos veinticuatro meses con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 9428, rige una exención de todo tipo de tributos. (Transitorio III Ley 9428)
5. Es válido solicitar dentro de un documento presentado para ser inscrito el levantamiento del gravamen o anotación de "hipoteca legal Ley 9024", debiendo indicar el documento expresamente que la deuda tributaria se encuentra prescrita o bien cancelada.

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION HIPOTECA LEGAL 9024	
Archivo	Abogado
¢20 (como inestimable)	¢275 (como inestimable)

XLII. APLICACIÓN DE LA LEY 9416 LEY PARA MEJORAR LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL Y EL DECRETO EJECUTIVO 41040 REGLAMENTO DEL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BENEFICIARIOS FINALES

(Rige para todos los instrumentos presentados a partir del 01 de mayo del 2020)

1. Para efectos de verificación, se cuenta con la herramienta informática denominada “CES” Consulta de Estados de Sociedades por medio de la cual se facilita un acceso para consultar el estado de aquellas entidades jurídicas que figuran como “sujetos obligados” y que deberán constar inscritos en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales que establece la Ley 9416.
2. Previo a la inscripción de cualquier movimiento registral, se deberá consultar la base de datos “CES” a fin de verificar que la entidad a favor de quien se inscribirá el documento ha cumplido con lo establecido por el artículo 5 de Ley 9416 y el Decreto Ejecutivo 44390.
3. En aquellos casos en que la entidad figure en la lista de incumplidores, no se inscribirá el documento y se consignará el defecto correspondiente.
4. En caso de documentos judiciales (mandamientos, certificaciones de resoluciones judiciales y cualquier otro tipo de orden judicial) no existe el deber de consultar la base de datos “CES” dada la naturaleza jurídica de dichas órdenes.
5. En el caso de los movimientos registrales relacionados con un traspaso originado en virtud de la ejecución de un contrato de Fideicomiso de cualquier tipo, deberá consultarse en la base de datos “CES” únicamente a la entidad jurídica a favor de quien se inscribirá el bien o derecho respectivo.
6. En el caso de inscripción de todo tipo de gravámenes, hipotecas, arrendamientos, etc., el “sujeto obligado” es decir, la entidad que deberá consultarse en la base de datos “CES” será toda aquella persona jurídica a favor de quien se impone el gravamen; aclarando que, en el caso de cancelación de gravámenes hipotecarios, quien recibe el beneficio será la sociedad deudora.
7. La consulta se realizará con las citas de los documentos que relacionen a la sociedad que figura como “sujeto obligado”.
8. Cada consulta realizada en la base de datos “CES” quedará registrada a fin de controlar la obligación de confidencialidad que ordena el artículo 35 del Decreto Ejecutivo 44390 que es el Reglamento del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales.
9. En el caso de las sociedades disueltas no es parte del marco de calificación verificar si la persona jurídica a favor de quien se efectúa la inscripción esta reportada como cumplidora o no conforme lo indicado por la Dirección General de Tributación en el oficio DGT-306-2022 de fecha 25 de marzo del 2022.

(Adicionado el punto 9 anterior a partir del 23 de mayo del 2022).

XLIII. REQUISITOS ESPECIFICOS DE LOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS

1. Requisitos generales

1. El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. El primer testimonio, deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial).
2. Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda el engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignando las advertencias del art. 77 del Código Notarial) de la escritura y se indicará su número, el folio y el tomo del protocolo donde se localiza, la conformidad de la confrontación con el original; además, se hará constar que se expide como primer o ulterior testimonio, en qué momento se expide (indicando el lugar, la hora y la fecha), y si se extiende con posterioridad a la autorización de la escritura matriz. Si se expide en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por la ley, deberá indicarse la fecha de la orden del funcionario o tribunal de donde proviene. Al pie se indicarán las notas que procedan para subsanar errores u omisiones. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial).
3. El testimonio de escritura que se presente en forma física ante el Registro debe estar escrito en español, a máquina de escribir o en computadora en letra Arial, Times New Roman, Verdana o Calibrí, tamaño mínimo de letra doce para el formato en computadora, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 30 inciso c) Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional y artículo 11 Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial)

(Modificado el punto 3 anterior a partir del 29 de junio del 2021 y nuevamente el 23 de agosto del 2023)

4. En los testimonios tramitados mediante el servicio de “Ventanilla Digital”, necesariamente debe darse una completa desmaterialización, para dar paso a un archivo digital en formato PDF que contenga la reproducción de la escritura matriz, junto con su correspondiente engrose debidamente firmado digitalmente por el notario autorizante. Debe estar escrito en computadora en letra Arial, Times New Roman, Verdana o Calibrí, tamaño mínimo de letra doce, y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 30 inciso c) Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, artículo 11 Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial y punto 6 de las especificaciones técnicas y condiciones de uso del servicio de Ventanilla Digital disponible en https://www.rnpdigital.com/aplicativo/Especificaciones_tecnicas_y_condiciones_plataforma_Ventanilla_Digital.pdf)

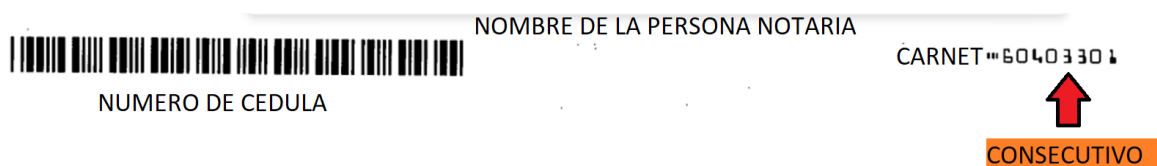
(Modificado el punto 4 anterior a partir del 29 de junio del 2021 y nuevamente el 23 de agosto del 2023)

5. No es procedente la tramitación de testimonios de escritura pública, expedidos utilizando el sistema de fotocopia de la escritura matriz sobre el papel de seguridad. Tomando en cuenta todo lo anterior, no es suficiente que el testimonio de escritura se presente en el papel de seguridad, sino que es necesario que la impresión del contenido reúna las condiciones, forma y calidad que establece la ley. Siendo que el sistema de fotocopia no llena los requisitos de calidad dichos, de ser presentado una fotocopia impresa en papel de seguridad, debe consignarse tal situación como defecto. (Voto Sala Constitucional 4006-2000)
6. Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes y atinentes, de conformidad con la forma (física o digital) como se presente. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

7. Cuando una escritura se otorga ante dos o más notarios, cualquiera de ellos puede separadamente expedir el testimonio de la escritura que haya autorizado y hacer las correcciones que requiere (Art. 123 Código Notarial) No obstante, los mecanismos de seguridad utilizados deberán pertenecer al notario que autoriza el testimonio (art. 76 Código Notarial).
8. Cuando un documento se haya otorgado en conotariado, la boleta de seguridad deberá pertenecer a la persona notaria que emite el testimonio para su inscripción. (art. 154 Decreto 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 8 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

9. Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial).
10. En el Diario Oficial La Gaceta de fecha 05 de agosto del 2024, se publica el Acuerdo del Consejo Superior Notarial número 6, tomado en sesión ordinaria número 13, celebrada el 3 de julio de 2024, mediante el cual se declaran obsoletas las emisiones de papel de seguridad notarial que corresponden a los folios con un consecutivo igual o inferior al número 37.455.809 fabricado con anterioridad al 1 de febrero de 2016. Este número de consecutivo se observa en el margen inferior derecho de cada papel de seguridad.



(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024)

11. Por lo tanto, todo testimonio de escritura pública, testimonio de protocolización, certificación notarial o bien solicitudes emitidas por usuarios cuyas firmas son autenticadas en papel de seguridad notarial (por ejemplo, en las cancelaciones de planos) que sea emitido a partir del 05 de agosto del 2024 debe ser impreso en papel de seguridad con un consecutivo superior o igual al número 37.455.810. De presentarse un documento con un número de consecutivo menor, lo procedente es la cancelación de asiento de presentación. (Acuerdo CSN del 03 de Julio del 2024 publicado en La Gaceta del 05 de agosto del 2024, art. 31 Ley 3883, art. 22 inciso vii y artículo 124 del Código Notarial)

(Adicionado el punto 11 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024)

12. En el caso de que el papel obsoleto sea utilizado en un reingreso posterior, por ejemplo, en las subsanaciones que se efectúan mediante razones notariales, lo procedente es la consignación del defecto sobre la improcedencia de uso de ese papel de seguridad. (Acuerdo CSN del 03 de Julio del 2024 publicado en La Gaceta del 05 de agosto del 2024.)

(Adicionado el punto 12 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024)

13. Conforme la Circular DGL-002-2023 publicada en la Gaceta el 31 de enero del 2023, las boletas de seguridad notariales tienen una vigencia de dos años a partir de su entrega. Dicha Circular además estableció un transitorio de dos años de vigencia y cancelación automática de todas las boletas entregadas con anterioridad a la publicación. Por ende, en el sistema SIRE aparecen en estado anuladas todas las boletas cuyo periodo de vigencia ya ha transcurrido. De ingresar un documento notarial cuya boleta de seguridad se encuentre anulada debe procederse a la cancelación del asiento de presentación.

(Adicionado el punto 13 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Requisitos específicos de los ulteriores testimonios

1. Se puede expedir un ulterior testimonio, por el notario ante quien se otorgó la escritura o por el funcionario encargado de la guarda del protocolo, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo se lo

solicite, o cuando lo ordene alguna autoridad o funcionario autorizado por la ley, y se cumpla lo previsto en el artículo 115 del Código Notarial. Si el ulterior testimonio de escritura se expide para sustituir uno anterior que se haya presentado al Diario, deberá indicarse tal circunstancia en el engrose (art. 115 y 117 del Código Notarial). No será requisito aportar una copia certificada del testimonio extraviado, por cuanto consta en la publicidad registral la imagen digitalizada de ese testimonio (art. 2 Ley 8220 Ley de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos).

2. No es procedente la expedición de un ulterior testimonio por medio de certificación notarial de copias de primer testimonio presentado al Registro, ya que ese procedimiento no está establecido en la legislación y son los testimonios, no las certificaciones de ellos, los cuales tienen calidad ejecutoria para surtir efectos jurídicos. (art. 450 del Código Civil 114 del Código Notarial).

XLIV. RECTIFICACIONES DE NOMBRE, IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES

(Modificado el título anterior a partir del 25 de enero del 2022)

1. Comparecencia en escritura pública del titular o derechohabiente, indicando sus calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil).

(Adicionado el punto 1 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

2. Citas del inmueble, derechos o del gravamen en los cuales se efectuará la rectificación e indicar su descripción completa. Si lo que se rectifica es únicamente un derecho debe indicarse la submatrícula respectiva sin requerirse la descripción completa del inmueble. (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

3. Número de plano catastrado cuando el asiento registral en el cual se rectifica el nombre, la identificación o el estado civil comprende la totalidad de la nuda o del dominio del inmueble. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

(Adicionado el punto 3 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

4. Cuando lo que se solicita rectificar es el número de identificación y en el asiento registral conste algún tipo de identificación y sea diferente a la que consta en el documento (es decir que aparenta existir un cambio en la identificación), debe el notario dar fe de fe que la persona que comparece es la misma persona que aparece como titular o derechohabiente, para proceder a efectuar la rectificación. (Art. 40 Código Notarial)

(Modificado el punto 4 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

5. Cuando lo que se solicita rectificar es el número de identificación y en el asiento registral no conste ningún tipo de identificación, o el mismo contenga datos que no constituyen un número de identificación (tales como 0000000,1111111,9999999 que son datos incluidos de oficio ya que en los documentos originales por su antigüedad no se exigía número de identificación) no se debe exigir al Notario que se de fe de que es la misma persona que viene actuando. (Art. 40 Código Notarial)

(Modificado el punto 5 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

6. Cuando lo que se solicita rectificar es el estado civil del titular o derecho habiente, por existir una inconsistencia en la inscripción actual originada en una manifestación errónea al momento de la comparecencia que genera el asiento, se debe dar fe del estado civil de la persona a la fecha de otorgamiento para cotejar la información contra la fecha de adquisición conforme al documento originalmente presentado.

(Adicionado el punto 6 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

7. En todo caso que se solicite rectificar el estado civil del titular o derecho habiente se debe verificar la existencia de créditos personales por ganancialidad.

(Adicionado el punto 7 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

8. Valga aclararse que la fecha de inscripción que se publicita en los asientos registrales no corresponde a la fecha en que una persona adquiere el derecho real respectivo por cuanto en el sistema de derechos reales costarricense la propiedad de bienes inmuebles se adquiere a la fecha del otorgamiento del instrumento. (Art. 480 del Código Civil)

(Adicionado el punto 8 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

9. La rectificación de nombre, documentos de identificación o estados civiles erróneos puede ser solicitada (aparte de por cualquier apoderado generalísimo o apoderado especial) por un apoderado general (lo cual incluye albaceas sin requerirse ninguna autorización especial) por cuanto dentro de las facultades de estos se encuentra la celebración de convenios y actos necesarios para la conservación de los bienes. (Art. 1255 inciso 1 Código Civil)

(Adicionado el punto 9 anterior a partir del 23 de mayo del 2022)

10. Cuando la rectificación de nombre y cédula se encuentre motivada en una fusión de una persona jurídica de cualquier tipo, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas a partir del 15 de diciembre del 2020, se lleva a cabo la transmisión de un bien inmueble de la sociedad que desaparece a la sociedad que prevalece, por lo que se estaría configurando el hecho generador del traspaso de un inmueble con las implicaciones tributarias que ello implica. Por ende, en estos casos, debe procederse al cobro de todos los rubros tributarios referente a un traspaso de bienes inmuebles. Lo anterior conforme al criterio institucional DGT-CI-03-2020 emitido el 14 de diciembre del 2020 por parte de la Dirección General de Tributación y el oficio MH-DGT-OF-0592-2024 de fecha 06 de agosto del 2024 suscrito por la Dirección General de Tributación.

(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024 y modificado el 14 de noviembre del 2024)

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACIONES DE NOMBRE, IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES		
Registro	Archivo	Abogados
2000	Como inestimable	Como inestimable

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACIONES DE NOMBRE O IDENTIFICACIONES PRODUCTO DE FUSIONES DE PERSONAS JURIDICAS					
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

XLV. COMPARECENCIA A TRAVES DE REPRESENTANTES.

1. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, el domicilio exacto, estado civil, el número de nupcias y la profesión u oficio. Mismas calidades debe constar en cuanto al mandatario. (Art. 83 y 84 del Código Notarial)

2. En todo caso es suficiente que el notario de fe de la personería con vista del documento o registro donde conste conforme se detallará a continuación, sin necesidad de que expresamente se refiera a la vigencia de la representación.
3. En cuanto a la dación de fe notarial referente a las personerías de las sociedades mercantiles que se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas, cuando estas se refieran a personas que ostentan un cargo con representación (por ejemplos los miembros de Junta Directiva) la dación de fe correspondiente se hace con vista en la cédula jurídica inscrita en dicho Registro.
4. En lo que respecta a la dación de fe de otro tipo de personerías que constan en el Registro de Personas Jurídicas, tales como: poderes, tutelas, albaceazgos, etc, la dación de fe se realiza con vista en el tomo y el asiento de inscripción que las generaron.
5. Cuando los datos referentes a la personería consten en otro Registro distinto del Registro de Personas Jurídicas (por ejemplo, DINADECO, Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo) bastara con que el notario de fe de la representación con vista en el Registro respectivo, sin que deba solicitarse en forma expresas se indiquen citas de inscripción.
6. Tratándose de entidades de derecho público, la dación de fe será con vista del acuerdo o aviso de su nombramiento en La Gaceta. (Art. 84 del Código Notarial)
7. Si se tratare de menores costarricenses, el notario dará fe de la personería con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil. (Art. 84 del Código Notarial)
8. Cuando quien comparece es un apoderado especial, deben darse las referencias completas del poder especial, **el cual debe constar en escritura pública**. La referencia completa de una escritura pública incluye como mínimo número de escritura, hora y fecha de otorgamiento, folio, protocolo y nombre del Notario ante quien se otorgó. (art. 1256 Código Civil y art. 84 del Código Notarial).
9. No constituyen poderes especiales **con efectos registrales** los que bajo tal denominación hayan sido conferidos por socios, cuotistas o asociados en asambleas efectuadas al efecto por las diferentes personas jurídicas existentes, ya que no se cumple el presupuesto de la segunda oración del artículo 1256 del Código Civil; en cuanto a que deben constar en escritura pública. La protocolización notarial de un acuerdo de asamblea **no** le confiere carácter de escritura pública al ser documentos notariales diferentes conforme al artículo 80 del Código Notarial.
10. El poder especial otorgado en el extranjero tendiente a surtir efectos en Costa Rica deberá ser otorgado en escritura pública: A) ante los funcionarios diplomáticos o consulares de la República (artículo 14 Código Notarial) o B) ante Notario Público costarricense que se encuentre en el extranjero (artículo 32 del Código Notarial)
11. Como excepción a lo anterior, los poderes especiales otorgados en el extranjero ante notarios extranjeros serán válidos, si la nación en que se otorga el poder ha ratificado la Convención Interamericana sobre el Régimen Legal de Poderes para ser Utilizados en el Extranjero. En este caso debe igualmente el notario referir la existencia del poder especial otorgado ante notario público extranjero, el cual debe constar igualmente en escritura pública. No es válido aceptar protocolizaciones o actas de poderes otorgadas ante notario extranjero. (art 2 y 8 Ley 6165 F) Conforme consta en la página web <http://oas.org/juridico/spanish/firmas/b-38.html> de la Organización de Estados Americanos, los países que han ratificado la convención indicada son: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

XLVI. RETIRO SIN INSCRIBIR

1. Los documentos presentados al Registro Inmobiliario podrán retirarse sin inscribir. La solicitud de retiro sin inscribir deberá efectuarse en escritura pública, por el titular del derecho que se adquiere mediante el documento que se solicita retirar tal y como el adquirente en los traspasos, el acreedor en las hipotecas, el deudor en las cancelaciones hipotecarias, el arrendatario en los arrendamientos, los dueños de los fundos

dominantes en las servidumbres y en los gravámenes en general, aquellos que tengan el derecho de solicitar su cancelación una vez inscritos. (art.15 Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público)

2. El retiro sin inscribir está exenta de todo tributo. Esta exención no opera para el documento que se retira sin inscribir, por lo que, antes de su retiro, deberá pagar los tributos respectivos (art. 15 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 173 inciso c del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. El testimonio presentado para el retiro sin inscribir debe contener únicamente la rogación en tal sentido. No es dable en dicho testimonio incluir nuevos actos para su inscripción, al no generarse un nuevo asiento de presentación.
4. El testimonio de la escritura mediante la cual se solicita el retiro sin inscribir deberá adjuntarse al documento y presentarse al Despacho en la Sección del Diario de la Coordinación de Recepción y Entrega, donde se reciben los documentos a partir de la segunda y las ulteriores presentaciones. Se deberá adjuntar la respectiva boleta de seguridad y cumplir los mecanismos de seguridad de cualquier testimonio de escritura (art. 73 del Código Notarial, arts. 29 y siguientes de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.)
5. Todo testimonio de retiro sin inscribir debe ser reingresado con las mismas citas de presentación del instrumento a retirar. No será procedente su presentación ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional para generar un nuevo asiento de presentación como si fuere un instrumento adicional. (art. 173 inc. b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la redacción y la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. En el caso de constituciones de habitación familiar a favor de menores de edad que se encuentren defectuosas, si se solicita el retiro sin inscribir del documento, no se requiere la realización de diligencias judiciales de utilidad y necesidad, ya que la habitación familiar surte efectos desde la fecha de su inscripción. (art. 43 Código de Familia).

(Adicionado el punto 6 anterior a partir del 14 de junio del 2024)

7. Si procede el retiro sin inscribir del documento, se cancelará la anotación correspondiente, y se dejará insubsistente el asiento del Diario, no así el acto o contrato contenido en el documento. Para su aplicación, deberá estar vigente el asiento que se solicita retirar, de lo contrario se procederá a aplicar la caducidad del asiento respectivo. (art. 15 de la Ley 3833 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 173 inc. d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. Cuando se presente un retiro sin inscribir debe verificarse el cambio de los estados civiles indicados en el documento a retirar y el propio retiro (en caso de personas físicas); para verificar la existencia de créditos personales por ganancialidad. Lo anterior en los casos de que los contratos tengan una naturaleza onerosa.
9. Si el documento original se extravía o se deteriora, debe ingresarse un ulterior testimonio en reposición del original que contenga en su engrose la indicación de que es en reposición del originalmente extraviado o deteriorado. (art. 7 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y artículo 24 inciso f del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales).

XLVII. OPOSICIONES A LA CALIFICACION Y OCURSOS

1. Consulta referente a la consignación de defectos o cancelaciones de asientos provisionales

(Nuevo acápite adicionado a partir del 24 de marzo del 2025)

1. Cuando la persona profesional autorizante del documento no estuviere de acuerdo con los defectos consignados por la persona registradora, o con las cancelaciones de asientos provisionales practicadas, podrá consultar en forma presencial o por los medios digitales autorizados, el análisis de estos por parte de las coordinaciones de las personas registradoras. (art. 42 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
2. Las coordinaciones de las personas registradoras podrán revocar los defectos consultados bajo su responsabilidad, haciendo constar su decisión en la base de datos respectiva. (art. 42 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
3. En el caso de la cancelación del asiento provisional, las coordinaciones de las personas registradoras podrán determinar la procedencia del trámite al cual se le ha cancelado el asiento provisional, para lo cual la persona profesional autorizante o la persona usuaria deberá ingresar el documento con nuevas citas de presentación. (art. 42 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
4. Se atenderán consultas única y exclusivamente solicitadas por las personas profesionales autorizantes, y restringidas a la evacuación de dudas referidas a la calificación del documento. Las coordinaciones de las personas registradoras no podrán indicar las formas de subsanación de los defectos consignados al documento o evacuar consultas de cualquier otro tipo, ya que la asesoría referente a la formulación de los actos y contratos compete únicamente a las personas profesionales responsables. (art. 42 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

2. Oposiciones a la calificación

(Nuevo acápite adicionado a partir del 24 de marzo del 2025)

1. Si la persona profesional responsable no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por la persona registradora, podrá interponer como primer recurso formal, la oposición a la calificación, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Presentar solicitud por escrito fundamentada citando las normas jurídicas aplicables al caso concreto. (art. 43 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
 - b) La solicitud deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, en forma conjunta con el documento, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional. (art. 43 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
2. Al momento de presentar la oposición a la calificación del documento deberán estar corregidos todos los defectos no recurridos en aplicación del principio de calificación unitaria. Siendo los recursos contra la calificación, parte de ese procedimiento registral, en caso de inconformidad con la calificación de un documento al que se le hayan consignados varios defectos, es preciso que los defectos no recurridos sean debidamente subsanados; para que luego de la calificación formal, se proceda sin más trámite a la inscripción del documento, a su cancelación total o parcial, o si es del caso, sea realizada la corrección de este dentro del término de ley. Lo anterior impide que los documentos puedan ser recurridos en múltiples ocasiones, posponiendo indefinidamente su inscripción definitiva. (art. 43 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
3. En el caso de cancelaciones del asiento provisional en documentos presentados para inscripción ante el Departamento Inmobiliario Registral, la oposición a la calificación deberá ser presentada anexa al documento originalmente cancelado con unas nuevas citas de presentación; y la persona subdirectora registral podrá resolver que se proceda con la calificación del documento o con la ratificación de la cancelación del asiento provisional. (art. 43 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

4. La coordinación de la persona registradora podrá revocar el defecto consignado y ordenar bajo su responsabilidad la inscripción respectiva, o podrá confirmar el defecto, en cuyo caso deberá trasladar el documento a la persona subdirectora competente. (Art. 44 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
5. La persona subdirectora competente podrá revocar la orden de suspensión de la inscripción consignada, ordenando mediante resolución debidamente razonada la inscripción del documento. En caso contrario, la persona subdirectora competente podrá confirmar el defecto o los defectos consignados. (Art. 44 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
6. El plazo para resolver la oposición a la calificación será de hasta dos meses, contado a partir de la presentación del recurso formal, y suspenderá el plazo de vigencia del asiento provisional respectivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 468, inciso 5, del Código Civil. Para fundamentar la decisión se podrá ampliar el marco de calificación registral y catastral regulado en el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, Ley 3883. (Art. 45 Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
7. Una vez calificado el defecto objetado, el pronunciamiento de la Dirección o Subdirección será de acatamiento obligatorio para el registrador **y no será vinculante para otros casos semejantes**, excepto que se emita un criterio de calificación registral, el cual será de obligado acatamiento para todos los registradores (art. 16 Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y arts. 41, 43 y 44 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

3. Ocurso

(Modificado en forma integral el presente acápite a partir del 24 de marzo del 2025)

1. Si la persona profesional responsable no se conformare con la resolución dictada por la persona subdirectora competente en el recurso formal de oposición a la calificación, podrá promover el ocurso como segunda instancia formal. (art. 18 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art.46 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
2. La solicitud deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, en forma conjunta con el documento, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional, exponiendo los motivos, razones legales o técnicas en que se sustenta. (art.46 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
3. El ocurso procede también cuando el registrador suspende la inscripción del documento por motivos de pago de los tributos respectivos y cuando exista denegatoria formal de la inscripción (art. 18 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público)
4. La persona registradora al recibir el documento con el ocurso lo trasladará a la Dirección del Registro Inmobiliario. Las diligencias ocurrales se tramitarán en un expediente administrativo, y deberá cumplirse con el debido proceso. Las audiencias se brindarán a las terceras personas anotantes con interés legítimo respecto al contenido del documento a ocursar, y cuando corresponda también a la persona profesional responsable. (art.47 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
5. Todo interesado deberá ser citado por un término de quince días hábiles para que defienda sus derechos. Dicha audiencia se le notificará por correo certificado en su domicilio, si se conoce; en caso contrario, se hará mediante un edicto que se publicará por una única vez en el Boletín Judicial. El término relacionado se contabilizará a partir del día siguiente de la fecha de notificación, la cual se verificará contra el respectivo acuse de recibo. En cuanto a la notificación mediante la publicación de un edicto, el referido término se contará a partir del día siguiente de la publicación del aviso (art. 21 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art. 241.4 de la Ley 7227 Ley General de la Administración Pública).
6. Recibida la solicitud del ocurso y vencidas las audiencias, la persona directora decidirá en resolución debidamente razonada, en el término de un mes contado a partir del vencimiento de la referida audiencia, con

indicación de los fundamentos legales y técnicos, sobre los defectos consignados al documento o sobre la cancelación del asiento provisional. Esta resolución se notificará a la persona ocurrente, así como a las demás personas interesadas que se hubieran apersonado. (art. 22 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y art.48 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

7. Contra la resolución dictada por la persona directora cabrá el recurso de apelación. Este recurso de apelación deberá presentarse ante la Dirección del Registro Inmobiliario, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la resolución. Se constatará que se recurrió en tiempo, previa verificación contra el acuse de recibo correspondiente. Superada dicha verificación se admitirá el recurso de apelación y se emplazará a las partes interesadas que respondieron la audiencia, para que presenten sus alegatos ante el citado Tribunal Registral Administrativo dentro de un plazo que se fijará entre tres y cinco días, y se remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal indicado. Si el mencionado recurso se presenta fuera del término señalado, se resolverá y notificará al recurrente sobre la inadmisibilidad (arts. 23 y 28 de la Ley 3883 ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, arts. 25 y 26 de la Ley 8039 Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, arts. 1 y 31 del Decreto Ejecutivo 43747 Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo y art. 49 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
8. En lo referente al procedimiento a seguir por el interesado ante el Tribunal Registral Administrativo, la normativa a consultar es la Ley 8039 Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el Decreto Ejecutivo 43747 Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo
9. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa (art. 25 de la Ley 8039 Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual).
10. Resuelto en firme el ocurso, el Tribunal Registral Administrativo devolverá el expediente al Registro.
11. Si la resolución es favorable al interesado, se procederá a la inscripción, haciendo constar que se procede por disposición del Tribunal. Si se deniega formalmente la inscripción, el documento se devolverá a la Sección de Archivo en la Coordinación de Recepción y Entrega.
12. La persona registradora responsable del documento deberá ejecutar con prioridad lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo, en el plazo de tres días hábiles, contados a partir de la devolución del documento en el sistema de procesamiento electrónico de datos. (art. 50 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)
13. La diligencia ocurrente está exenta (art. 2, inc. e, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

XLVIII. SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN REGISTRAL

1. Subproceso de Reconstrucción.

Cuando en la calificación o inscripción de un documento, haya mediado o provocado una inexactitud de origen registral; el Registro con fundamento en el artículo 9 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción en el Registro Público, artículo 454 del Código Civil y el 251 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario, procederá a la respectiva corrección; siempre que no se cause perjuicio a terceros, la cual se tramitará por medio del Subproceso de Reconstrucción, bajo los siguientes procedimientos:

1. En el Subproceso de Reconstrucción se recibe la solicitud y se realiza un análisis previo de la información brindada por el usuario sin realizar un análisis o estudio de lo alegado.
2. Se generará un caso que será enviado de manera inmediata vía correo electrónico al registrador, a sus compañeros de unidad y al jefe respectivo y se le indicará al usuario que el resultado de su gestión estará en el plazo estimado de dos días hábiles.

3. El registrador, o ante su ausencia alguno de los compañeros de unidad, procederá a efectuar en forma inmediata la modificación y lo comunicará por la misma vía al Subproceso de Reconstrucción para que cierre el caso.
4. Si a criterio del registrador no es procedente efectuar la modificación, deberá indicarlo así en el correo de respuesta, haciendo las observaciones que correspondan.
5. Si agotado el procedimiento anterior resultare que es improcedente la modificación, así le será notificado al interesado, con indicación que de no estar de acuerdo con la respuesta le asiste el derecho de optar por la Gestión Administrativa, la cual debe ser presentada ante la Dirección del Registro, cumpliendo con los requisitos que establecen los artículos 262 y siguientes del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Solo en situaciones de comprobada dificultad, podrá la jefatura del registrador solicitar un tiempo prudencial para realizar la modificación. Esta solicitud deberá hacerse al momento de realizar el estudio del caso, indicando las causas de la demora y el tiempo en que estima pueda quedar hecha la modificación.
7. Cuando el caso no corresponda al registrador que la recibió, deberá comunicarlo de inmediato al Subproceso de Reconstrucción, a efecto de que sea redirigido al registrador respectivo.
8. Los casos que se generen por inscripciones de registradores que ya no laboren para el Registro Inmobiliario o que aun laborando no tengan el perfil para realizar modificaciones, serán de conocimiento de los registradores del Subproceso de Reconstrucción, excepto los de partidos especiales, así como todos aquellos casos que les sean asignados por la Dirección o Subdirección del Registro Inmobiliario.
9. En todos los casos, si el registrador no realiza la modificación o no contesta la solicitud en forma inmediata, el jefe del Subproceso de Reconstrucción procederá a incluir dentro de la prioridad del registrador que le correspondió conocer del caso, el documento que sirve como base para la modificación y comunicará al jefe de Registradores respectivo dicha falta, quien deberá proceder conforme a lo que administrativamente corresponda. Una vez realizada la modificación por el registrador, el jefe de Registradores respectivo procederá a levantar la prioridad del documento.
10. Una vez incluido el documento en la prioridad del registrador, si por algún motivo no se pudiera realizar la modificación de forma inmediata, podrá el registrador solicitar a su Jefatura el levantamiento de la prioridad, lo cual se procederá a informar al Subproceso de Reconstrucción.
11. Solo en los casos en que por algún motivo se determine que no debió haberse incluido la prioridad del documento al registrador, será al jefe del Subproceso de Reconstrucción a quien le corresponderá eliminar el documento de la prioridad.
12. En caso de que la modificación cause algún perjuicio a terceros o por alguna otra causa no se pueda realizar, el registrador responsable o en su ausencia al que le haya correspondido conocer del caso, deberá, previa comunicación al Subproceso de Reconstrucción, elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa.

2. Procedimiento de Gestión Administrativa.

1. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de (a) poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o (b) proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.
2. El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, de acuerdo con la información contenida en los asientos registrales y catastrales (artículo 262 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. El escrito inicial que promueva una gestión administrativa a instancia de parte deberá contener al menos lo siguiente:

- a) Relatar los hechos que describan y delimiten la existencia de la inexactitud (art. 265 inciso a) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- b) Indicar donde recibir notificaciones, correo electrónico u otro medio autorizado (art. 265 inciso b) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- c) Aportar documento idóneo que acredite la validez de la representación del gestionante, en los casos de poderes no inscribibles, o relacionar las citas de inscripción de los poderes inscribibles (art. 265 inciso c) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- d) Aportar el arancel registral excepto que la gestión administrativa esté motivada en una inexactitud de origen registral. (art.2 inciso e) de la Ley 6545 Ley de Aranceles del Registro Nacional, art. 9 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y art. 265 inciso d) del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).
- e) Autenticar notarialmente la firma del gestionante y aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el artículo 106 del Decreto Ejecutivo 41457 Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado.

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Si por alguna circunstancia falta algún requisito, se prevendrá al gestionante para que, en un plazo no mayor de quince días hábiles, proceda a subsanar lo omitido; lo anterior bajo apercibimiento de que, de no cumplir en el término señalado lo requerido, se rechazará la gestión y se archivará el expediente (art. 266 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Están legitimados para promover la Gestión Administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro (artículo 263 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, la consignación de una nota de advertencia administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos anteriores o posteriores (art. 268 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. A las personas titulares registrales, anotantes y aquellas personas interesadas que consten en la publicidad registral, se les notificará claramente acerca de las inexactitudes que se investigan en el procedimiento administrativo, en el domicilio más reciente y completo que conste de la publicidad registral, por medio de correo certificado o mediante un sistema de acuse de recibo, para que, en un plazo de quince días hábiles, manifiesten por escrito lo que corresponda de conformidad a sus intereses o derechos. La notificación a la parte gestionante se realizará en el medio señalado en el escrito inicial de solicitud. (art. 270 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. Cuando la notificación a la parte interesada no pueda ser llevada a cabo, se publicará por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta Digital. El plazo de la audiencia será contado a partir del día hábil siguiente a la notificación de la última de las personas interesadas, o en su defecto, a partir del día hábil siguiente de la publicación del edicto referido. (art. 272 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario en concordancia con el artículo 38 de la Ley 8687 Ley de Notificaciones Judiciales)

(Modificado el punto 8 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

9. Una vez consignada la advertencia administrativa en los asientos y brindadas las audiencias todas las partes intervinientes en los documentos que se anoten o se inscriban con posterioridad, quedarán notificadas del procedimiento, y aceptarán las resultas de este. (art. 270 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 9 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

10. Cuando exista anuencia de las partes interesadas para el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, y en cualquier etapa del procedimiento, podrán presentar por escrito su consentimiento para la corrección mediante un convenio formal debidamente firmado y autenticado por la persona notaria; o acudir en forma presencial a la Dirección del Registro Inmobiliario, para tal fin. En este último caso, la persona funcionaria tramitadora del procedimiento formalizará el convenio, en el cual se detallarán los acuerdos tomados por las partes, en procura del saneamiento de las inexactitudes investigadas, el cual deberá ser firmado tanto por la persona tramitadora, como por las partes interesadas que se encuentren presentes. (art. 274 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

11. El convenio versará únicamente en el asentimiento de las partes interesadas para la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, en consecuencia, no podrá contemplar aspectos relacionados con remuneraciones económicas, ni de ningún otro tipo, y la parte interesada deberá adjuntar el comprobante de cancelación del arancel registral establecido en la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley 4564, excepto cuando la inexactitud esté motivada en un error u omisión registral. (art. 274 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 11 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

12. Los acuerdos deberán ser examinados por la persona directora o subdirectora competente, para determinar si efectivamente procede o no el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria en los términos acordados. La aprobación o desaprobación del convenio se realizará mediante resolución debidamente razonada. En caso de aprobación, se ordenará la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, el levantamiento de las medidas cautelares que hayan sido adoptadas y se dará por terminada la gestión administrativa. Esta resolución para su ejecución deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Cuando no se autorice el convenio, se ordenará continuar con la tramitación de la gestión administrativa. (art. 274 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 12 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

13. Si fuera parcial el saneamiento, el procedimiento continuará respecto de lo que no haya sido solucionado por falta del consentimiento de alguna otra parte interesada. (art. 274 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Adicionado el punto 13 anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

14. Vencido el término de las audiencias y dentro del mes siguiente, salvo que la complejidad de este amerite extender el plazo para resolver, la Subdirección o el asesor que ésta designe, resolverá el asunto en cuestión mediante una resolución debidamente razonada. Dicha resolución deberá notificarse al gestionante y a las partes interesadas que se apersonaron. Para los restantes interesados, la resolución se tendrá por firme veinticuatro horas después de dictada (artículo 279 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 14 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025.)

15. Si dadas las audiencias a los interesados existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma, o bien, no existan actuaciones que conlleven el saneamiento de la inexactitud; la Subdirección o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral (artículo 280 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 15 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

16. Contra la resolución dictada por la Subdirección o el asesor que ésta haya delegado cabrá el recurso de apelación; ante el Tribunal Registral Administrativo (órgano superior jerárquico propio). Deberá presentarse ante la Dirección dentro de los cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación de la resolución. Presentada en tiempo y forma la apelación, la Subdirección o asesor en quien ésta haya

delegado, admitirá la apelación y remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo para que resuelva conforme a derecho (artículo 281 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario, en concordancia con el artículo 38 de la Ley 8687 Ley de Notificaciones Judiciales).

(Modificado el punto 16 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

17. Cabe destacar que contra lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo no procederán más recursos, y este dará por agotada la vía administrativa. (artículo 25 de la Ley 8039 Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y artículo 281 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 17 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

18. Resuelto lo que corresponda por el Tribunal Registral Administrativo y devuelto el expediente al Registro Inmobiliario, se procederá a ejecutar lo dispuesto en la resolución final en el plazo de cinco días hábiles, contado a partir del recibido del expediente en la Dirección del Registro Inmobiliario. (artículo 282 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 18 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Avisos catastrales.

1. Para el diligenciamiento de las inconsistencias detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria. (art. 285 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Mediante resolución administrativa, se ordenará la consignación de la nota de aviso catastral, la cual funcionará como publicidad noticia para advertir a terceras personas sobre las inconsistencias en los asientos registrales y catastrales. La nota de aviso catastral se mantendrá publicitada en los asientos registrales y catastrales, hasta tanto no se realice el saneamiento de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, sea de oficio o a gestión de la parte interesada. (art. 286 y 287 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Una vez determinado el saneamiento de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se dictará una resolución que ordene la cancelación de la nota de aviso catastral publicitado en su oportunidad. en los asientos registrales y/o catastrales relacionados. (art. 288 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. De presentarse por escrito alguna oposición de las personas titulares registrales o interesadas, en virtud de la consignación del aviso catastral en los asientos registrales o catastrales relacionados, se aplicará el procedimiento de gestión administrativa. (art. 289 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

XLIX. SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN EXTRA REGISTRAL

1. Solicitud de Nota de Prevención

1. Cuando se presente una inexactitud de origen extra registral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial) de la publicidad registral inmobiliaria, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad material. (art. 291 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 1 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. La anotación de la prevención de inexactitud extra registral podrá solicitarla el Organismo de Investigación Judicial, el Ministerio Público y la parte interesada o afectada que demuestre el interés o la relación con el asiento registral que se pretende tutelar, y deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 293 y 297 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Conforme al artículo 293 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por escrito debidamente autenticada por la persona notaria, la cual debe indicar: las calidades completas de la parte gestionante, una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate, y un medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.
- b) Cuando se actúa por medio de representante, en la solicitud se deben indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.
- c) Aportar original o copia debidamente certificada de la denuncia penal, en la que conste el correspondiente acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud.
- d) Adjuntar el comprobante de cancelación del arancel registral establecido en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Público.
- e) Aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado, por la autenticación notarial de la firma de la parte gestionante.
- f) Aportar el documento idóneo que no conste en la publicidad registral inmobiliaria, y que acredite fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Conforme al artículo 294 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario los documentos que no constan en la publicidad registral inmobiliaria, que permiten acreditar fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral, podrán ser:

- a) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo de la persona notaria y consecuentemente, no existe el instrumento público en la matriz.
- b) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de su matriz.

- c) Certificación del Archivo Notarial del Índice Notarial, que acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de la información consignada en el Índice.
- d) Certificación del Archivo Notarial, que acredite el incumplimiento de la presentación del Índice Notarial por parte de la persona notaria, vinculado con la fecha de autorización del testimonio cuestionado.
- e) Certificación de defunción del Registro Civil, que acredite el fallecimiento de un compareciente con anterioridad al otorgamiento de un instrumento público notarial.
- f) Certificación de entradas y salidas de la Dirección General de Migración y Extranjería, que acredite que alguna de las partes intervinientes se encontraba fuera del país al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.
- g) Certificación emitida por una persona profesional con fe pública, que acredite que un compareciente se encontraba en una situación médica que le impidiera estar presente al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.
- h) Resultados del cotejo administrativo realizado por la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de discrepancias entre el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario y la matriz.
- i) Acto administrativo emitido por la Dirección Nacional de Notariado, que ordene la finalización anormal del cotejo administrativo por causas imputables a la persona notaria.
- j) Acto administrativo emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, que acredite la existencia de una inexactitud de origen extra registral en el plano catastrado.
- k) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que determine la inexactitud de origen extra registral, con ocasión de datos insertados en documentos notariales.
- l) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que acredite que el documento anotado o inscrito no fue expedido por dicha autoridad para su presentación o inscripción.
- m) Comunicación emitida por el Registro de Personas Jurídicas, en la cual se haya determinado de conformidad con sus atribuciones y normativa especial, que existe un motivo suficiente para presumir la eventual existencia de una inexactitud de origen extra registral en una representación y que dicha representación irregular se encuentre relacionada con una anotación provisional o una inscripción definitiva en la publicidad registral inmobiliaria.

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. Ante la falta de alguno de los requisitos anteriores, se previene el cumplimiento por 15 días hábiles con fundamento en el artículo 266 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Ante una solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral, en la que ya exista publicidad de la debida tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial), y con previa corroboración de la identidad de lo que se denuncia en la anotación del proceso judicial que se refleja en los asientos registrales, se rechazará y archivará la solicitud, pues el objetivo de la nota de prevención está debidamente cumplido. (art. 296 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. La resolución administrativa que ordena la consignación de la nota de prevención de la inexactitud extra registral deberá ser ejecutada en el plazo máximo de cinco días hábiles contado a partir de la fecha de su dictado, la cual se mantendrá publicitada en los asientos registrales por el plazo de un año, a la espera de la anotación de la demanda penal. La resolución administrativa que autoriza la aprobación de la solicitud de anotación de la prevención conllevará la consignación de una marginal en los asientos registrales, que deberá indicar el número de expediente judicial relacionado con tal solicitud. (art. 299 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. Ante el ingreso de la tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial), se mantiene la nota de prevención hasta que la autoridad que conozca de la validez de los asientos registrales cuestionados así

lo ordene; salvo que, de la publicidad registral inmobiliaria se determine el saneamiento que dio origen a la consignación de la medida cautelar. En las solicitudes a gestión de parte interesada o afectada, si pasado el plazo de un año no llega la tutela jurisdiccional, se conocerá oficiosamente en el mismo expediente administrativo, pero por la vía de la gestión administrativa, con el fin de procurar el saneamiento o proceder a la inmovilización de los asientos registrales cuestionados. Lo anterior, siempre y cuando conste en el expediente administrativo el elemento objetivo que acredite la inexactitud de origen extra registral. (art. 300 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

(Modificado el punto 8 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

2. Aplicación de la Ley 9602 Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 9602 y el Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el título de este acápite en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

1. Los alcances que contiene esta normativa son competencia exclusiva de la Dirección y Subdirección del Registro Inmobiliario, y por tanto quedan excluidos del marco de calificación registral.
2. Conforme al artículo 308 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario, la solicitud de cancelación de asientos de presentación provisional o de inscripción definitiva de origen irregular, deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, y cumplir los siguientes requisitos
 - a) Presentar solicitud por escrito de la cancelación de un asiento de presentación provisional o de inscripción definitiva de origen irregular, firmada por la persona legitimada, debidamente autenticada por la persona notaria.
 - b) Señalar medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.
 - c) Indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe; lo anterior, en los casos de representación de las personas interesadas o afectadas del asiento irregular.
 - d) Adjuntar comprobante de cancelación del arancel registral establecido en la Ley 4564 ley de Aranceles del Registro Público.
 - e) Aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado, por la autenticación notarial de la firma de la parte gestionante.
 - f) Certificación emitida por el Archivo Notarial, la Dirección Nacional de Notariado o la autoridad jurisdiccional, de la escritura matriz del asiento registral objeto de cancelación, que acredite los supuestos relacionados en el artículo 305 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 2 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Durante el desarrollo de la investigación la Dirección o Subdirección podrán ordenar cuando así lo consideren la consignación de una nota de prevención de inexactitud extra registral, para efecto de brindar publicidad noticia mientras se realiza el procedimiento de solicitud de cancelación. (art. 304 inc. a del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 3 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

4. Cuando faltare algún requisito en el escrito, se le prevendrá a la parte gestionante, para que lo subsane en un plazo no mayor de quince días hábiles. De no cumplirse con lo exigido se rechazará y archivará la solicitud. (art. 309 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. A todas las personas interesadas o afectadas conforme a la publicidad registral, se les notificará la solicitud de cancelación de asientos, para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda

de ocho días hábiles. Alas personas notarias interesadas se les notificará en la dirección electrónica registrada en la Dirección Nacional de Notariado. (art. 312 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Una vez vencidas las audiencias conferidas, la persona directora o subdirectora registral resolverá conforme a la prueba objetiva aportada y dentro de los treinta días hábiles siguientes, ordenando la cancelación de un asiento provisional o definitivo, cuando no exista un presunto tercero registral protegido. (art. 313 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 6 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

7. Cuando exista un presunto tercero registral protegido, la persona directora o subdirectora registral ordenará la consignación en el asiento irregular de una nota de bloqueo registral, la cual tendrá como efecto la inmovilización del asiento registral al que se le imponga; hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial, o se dé el saneamiento de la publicidad registral alterada, debido a los efectos del asiento irregular. La resolución administrativa que ordene consignar la nota de bloqueo registral deberá ser ejecutada en el plazo de cinco días hábiles contado a partir de su firmeza. (art. 314 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 7 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

8. La resolución administrativa que ordena la cancelación de un asiento irregular y la consignación de la nota de bloqueo registral, serán presentadas ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, para su posterior calificación e inscripción. Para la ejecución de la cancelación del asiento irregular, la persona registradora asignada al efecto restituirá la información inmobiliaria a su estado anterior, lo cual implica retrotraer la información registral al momento histórico previo a la inscripción del documento irregular que motiva la cancelación. (art. 315 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 8 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

9. La resolución final que ordene la cancelación de un asiento provisional o definitivo, o la consignación de una nota de bloqueo registral, tendrá recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, el cual deberá interponerse ante la Dirección del Registro Inmobiliario, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación de dicha resolución. Presentada en tiempo y forma la apelación, la persona directora o subdirectora registral Admitirá la apelación y remitirá el expediente al Tribunal Registral Administrativo, en el plazo de ocho días hábiles, contado a partir del día siguiente de la notificación de la resolución que admite la apelación, para que resuelva conforme a derecho. (art. 316 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 9 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

10. Una vez resuelto en segunda instancia lo que corresponda por el Tribunal Registral Administrativo y devuelto el expediente, deberá procederse con la ejecución de lo dispuesto por dicho órgano, en el plazo de cinco días hábiles, contado a partir del recibido del expediente en la Dirección del Registro Inmobiliario. (art. 317 del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario.

(Modificado el punto 9 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

3. Solicitudes de corrección de la información contenida en un documento inscrito en el Departamento Inmobiliario Registral por inconsistencias entre las matrices y sus testimonios.

(Adicionado integralmente este punto a partir del 14 de marzo del 2024)

1. Si la inexactitud refiere a la corrección de la información contenida en un testimonio de escritura o de protocolización ya inscrito, verse sobre errores puramente materiales constatables a partir de la información cierta, completa y debidamente certificada que al efecto presente el gestionante y que no conlleven la modificación del asiento de inscripción ya practicado, debe gestionarse ante la Dirección del Registro Inmobiliario mediante la apertura de una gestión administrativa. Esto con fundamento en el artículo 118 del

Código Notarial en relación con los artículos 4, 16, 130 incisos 1 y 2, 131 incisos 1 y 2, 132 incisos 1 y 2 y 133 inciso 1 de la Ley 6227 Ley General de la Administración Pública y 1 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público

2. De proceder, se apertura el expediente y la Dirección previa constatación del cumplimiento de los presupuestos necesarios, o en ausencia de estos una vez que hayan sido debidamente subsanados, emite una resolución acogiendo la solicitud con sustento en estos argumentos y normativa, e instruyendo al Departamento Inmobiliario Registral para que se proceda a complementar el documento inscrito con lo resuelto en la resolución.
3. Cuando lo pretendido sea la modificación de un elemento esencial del acto o contrato: sujeto, objeto incluyendo el precio o estimación, causa y cualquier otro que por voluntad de las partes tenga ese rango, o bien un elemento accidental llevado a la publicidad registral (condiciones o términos) no se presenta mediante la gestión administrativa ante la Dirección, debiendo denegarse si es presentada de esta manera; dado que una variación de cualquiera de estos elementos inscritos y publicitados requiere el consentimiento expreso de las partes legitimadas (artículos 1007 y 1008 del Código Civil) mediante el respectivo otorgamiento de una nueva escritura en la cual se citen los antecedentes notariales del error cometido y sus respectivas citas de inscripción; o bien de una nueva protocolización (si el documento que contienen la inconsistencia fuera de este tipo) y la presentación del respectivo testimonio con nuevas citas de presentación ante este Registro, para que sea sometido al marco jurídico de calificación registral vigente. Lo anterior siempre y cuando se pretenda modificar alguno de los elementos llevados a la publicidad registral.
4. Toda denegatoria de la gestión administrativa, tiene recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo. (art. 25 inciso a de la Ley 8039)

L. LA CADUCIDAD DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTE LA EXISTENCIA DE MEDIDAS CAUTELARES

APLICACIÓN DIRECTRIZ 001-2015

CON MEDIDAS CAUTELARES PREVIAS AL DOCUMENTO ANOTADO	CON MEDIDAS CAUTELARES POSTERIORES AL DOCUMENTO ANOTADO (SOBREVENIDAS)
<p>ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA</p> <p>En este caso la existencia de la advertencia administrativa no suspende la caducidad del documento y puede procederse a su inscripción si no hay mas defectos</p>	<p>ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA</p> <p>En este caso la existencia de la advertencia administrativa no suspende la caducidad del documento y puede procederse a su inscripción si no hay mas defectos</p>
<p>INMOVILIZACION ADMINISTRATIVA</p> <p>En este caso la existencia de la inmovilización administrativa no suspende la caducidad del documento. SIEMPRE debe consultarse el expediente a efectos de valorar si el documento puede ser sometido a consulta para ser inscrito. Si del análisis del expediente o bien de la respuesta de la consulta se desprende que no es procedente su inscripción, se señala la existencia de la inmovilización administrativa como defecto</p>	<p>INMOVILIZACION ADMINISTRATIVA</p> <p>En este caso la existencia de la inmovilización administrativa no suspende la caducidad del documento. SIEMPRE debe consultarse el expediente y si el documento no tiene defectos, REMITIR A CONSULTA a la Dirección la cual resolverá si es procedente o no la inscripción.</p>
<p>INMOVILIZACION JUDICIAL</p> <p>En este caso la existencia de la inmovilización judicial no suspende la caducidad del documento. NO se remite el documento a consulta a la Dirección. Se señala la existencia de la inmovilización judicial como defecto</p>	<p>INMOVILIZACION JUDICIAL</p> <p>En este caso la existencia de la inmovilización judicial SI SUSPENDE la caducidad del documento. NO se remite el documento a consulta a la Dirección. Se señala la existencia de la inmovilización judicial como defecto y el documento no puede inscribirse, teniendo la caducidad suspendida hasta que se levanta por el Juez la inmovilización judicial.</p>

LI. TRIBUTOS

De conformidad con el artículo 1 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos. Visto lo anterior, en todos los casos en que, una vez calificado un documento, se determina por parte del Registrador que se debe hacer un reintegro de Arancel de Registro o de cualquier otro timbre, que no exceda de ¢500 por cada rubro, se autoriza al usuario o al notario gestionante, a realizar el reintegro utilizando timbres en especie si existieren.

A los actos o contratos a los cuales se les haya cancelado el asiento de presentación por no pago de los derechos de registro dentro de los tres meses que señala el artículo 31 de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional, o por haber operado el plazo de caducidad del artículo 468 del Código Civil, al ser ingresados con citas nuevas (sea el mismo testimonio o un nuevo testimonio del mismo otorgamiento), no se debe señalar como defecto que debe volver a pagar los rubros tributarios. Los enteros pertenecen al documento por cuanto el hecho generador de los cobros tributarios es el otorgamiento y no la presentación al Registro por lo cual deben ser tomado en consideración los enteros bancarios inicialmente cancelados.

1. Arancel de Registro. Ley 4564

ARTÍCULO 2.- Cálculo del arancel

(...)

b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones ((5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria.

c) Operaciones que no constituyen traspaso. Pagarán un colón por cada mil colones ((1,00 x 1000) o fracción de millar:

Los actos o contratos de hipotecas, contratos prendarios, cédulas hipotecarias, constitución de fideicomisos, arrendamientos, cesiones, ampliaciones de créditos y prórrogas.

La afectación al régimen de propiedad horizontal: de acuerdo con el valor del condominio, asignado en la escritura.

La inscripción de constitución de concesiones en la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, así como las cesiones de estas.

(...)

e) Otras operaciones.

Cualquier operación distinta de las indicadas, de asociaciones civiles, mercantiles, personas, propiedad inmueble, propiedad mueble, concesiones de la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, adicionales, expedición de cédulas jurídicas y gestiones administrativas que no sean ocurso ni estén motivadas en errores registrales, pagará dos mil colones ((2.000,00).

(...)

g) Cancelación de gravámenes y anotaciones. Estará exenta la cancelación total o parcial de gravámenes o anotaciones.

Aplicación:

1. Cuando son varios actos o contratos en un mismo documento que se pretende inscribir y los rubros correspondientes al Arancel de Registro (incisos b y c del artículo 2 de la Ley 4564) son inferiores a ₡2000; debe pagarse dicho monto como mínimo.
2. Se procederá a la cancelación de presentación del documento que teniendo pendiente el pago de tributos, no demuestre en sede registral y dentro de los tres meses luego de la presentación al Diario, que los ha cubierto efectivamente en su totalidad, independientemente de que corrija o no en el documento, cualquier otro defecto de distinta naturaleza, aclarando que estos últimos (los defectos que no se refieran a tributos) tendrán un año de caducidad conforme al artículo 468 del Código Civil.
3. Cuando son varios actos o contratos en un mismo documento que se pretende inscribir, se suman los montos de cada acto o contrato debiéndose cancelar en todo caso como mínimo ₡2000 colones de Arancel de Registro. Lo anterior asimismo es procedente siempre que se trate de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los que habla el artículo 2 de la ley de aranceles de Registro a saber: inciso b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Inciso c) Operaciones que no constituyen traspaso. Inciso e) Otras operaciones.
4. Si no se trata de actos o contratos ubicados dentro de un mismo canon o inciso de los antes referidos, cada uno pagará por separado como mínimo ₡2000 colones.

Ejemplo A:

MOVIMIENTOS EN EL DOCUMENTO	MONTO POR PAGAR
Compraventa por 100.000 colones	2000 colones como mínimo (acto que implica traspaso del inciso b del artículo 2)
Hipoteca por 40 millones	40 mil colones. (acto que no constituye traspaso del inciso c del artículo 2)
Rectificación de naturaleza, rectificación de linderos y constitución de servidumbre de paso	Actos del inciso e del artículo 2. Se paga 2000 colones por los tres movimientos
TOTAL A PAGAR DE ARANCEL	44.000 colones

Ejemplo B:

MOVIMIENTOS EN EL DOCUMENTO	MONTO POR PAGAR
Compraventa por 10 millones de colones	50.000 colones (acto que implica traspaso del inciso b del artículo 3)
Rectificación de nombre y rectificación de medida	Actos del inciso e del artículo 3. Se paga 2000 colones por ambos movimientos
TOTAL A PAGAR DE ARANCEL	52.000

5. Si existen varios actos que deban pagar el mínimo de 2000 colones de Arancel de Registro por ubicarse en el inciso e del artículo 2 de la Ley 4564, bastara con un único pago de 2000 colones.
6. Cuando en un solo asiento de presentación consten varios documentos presentados para ser inscritos (por ejemplo, un testimonio de compraventa y se ingresa a la vez bajo las mismas citas otro testimonio de otra escritura donde se hipoteca la finca) cada documento debe ser ingresado con su respectivo entero bancario en

el cual conste al menos el pago de 2000 colones de Registro para no cancelar el asiento de presentación del documento el cual no traiga su respectivo pago. Se reitera que cada documento presentado, debe traer (salvo que se encuentre exento) anexo el mínimo de arancel de Registro.

7. Cuando se presente un documento para inscribir un movimiento registral mediante el cual se enajene un inmueble (ejemplo donaciones, compraventas, hipotecas, etc.) y además en dicho documento se modifica o rectifica la descripción del inmueble, las calidades, número de documento de identidad o estado civil de las partes, estas rectificaciones o modificaciones **no se encuentran exentas ya que no hay norma legal que así lo disponga, salvo que el acto principal que se viene a inscribir se encuentre exento por ley.** (Ejemplo traspasos que provengan con recursos de los bonos de vivienda, traspasos en propiedad fiduciaria exentos, expropiaciones). Valga reiterarse que, si en un documento se presentan rectificaciones de naturaleza o linderos del inmueble, rectificaciones de medida en disminución, rectificaciones de estado civil o rectificaciones de nombre y documentos de identidad; todas las anteriores se encuentran comprendidas dentro del inciso e del artículo 2 de la Ley 4564; por lo cual con un único pago de 2000 colones de Arancel de Registro se encuentran cubiertos, en lo que respecta a este rubro tributario.

(Modificado el punto 7 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

8. Si dichos documentos en los cuales se modifica o rectifica la descripción del inmueble, las calidades, número de documento de identidad o estado civil de las partes se presentarán únicamente para cumplir dicha finalidad (documentos ad hoc) deben pagar lo relativo al mínimo de arancel de Registro del inciso 3 del artículo 3 de la Ley 4564 y como inestimable los rubros relativos a Timbre del Colegio de Abogados y Timbre de Archivo.
9. Los documentos otorgados desde el 27 de diciembre del 2002 hasta el 27 de diciembre del 2003 tienen un incremento adicional del 100% de la tarifa del arancel de Registro. (Art. 22 Ley 8343)

2. Impuesto sobre Traspaso. Ley 6999

OTORGAMIENTOS A PARTIR DEL 17 DE ABRIL DE 1998

ARTICULO 8°.- La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5 %).

(Así reformada la tarifa por el artículo 181 de la ley No.7764 de 17 de abril de 1998)

OTORGAMIENTOS DEL 01 DE ENERO DE 1991 AL 16 DE ABRIL DE 1998:

De ¢ 1,00 a ¢ 350.000,00 si reúne los demás requisitos del inciso a) del artículo 5° se encontraban exentos.

Los requisitos para la exención se refieren a aspectos relativos a interés social, instituciones del Estado, traspasos entre personas físicas, entre otros.

De ¢ 1,00 a ¢ 400.000,00 1.5%

De ¢ 1,00 a ¢ 700.000,00 2.5%

De ¢ 1,00 a ¢ 1.000.000,00 3.5%

De ¢ 1,00 a más de ¢ 1.000.000,00 4.5%

NOTA: Documentos otorgados antes de 1991 están exentos del pago del 100 % de dicho impuesto.

3. Timbre Agrario. Ley 5792

Artículo 14.- Los siguientes actos o contratos estarán afectos al pago del timbre agrario y quienes los realicen deberán cubrir el monto señalado en cada caso:

(...) b) Por los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor, sobre su estimación. Para estos efectos, deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento que se celebren con el Estado, excepto los establecidos en el capítulo IV del título II de la presente ley.

c) Por las primeras inscripciones de inmuebles que se realicen en el Registro de la Propiedad, provenientes de nuevos títulos, así como por las inscripciones provenientes de rectificación de medida, las cuales impliquen aumentos de cabida, se pagarán dos mil colones (¢2.000,00). Es entendido que cuando la estimación de la información posesoria o de la rectificación de medida sea superior a los cinco millones de colones (¢5.000.000,00) deberá pagarse el timbre sobre el exceso, a razón de un colón con veinticinco céntimos (¢1,25) por mil o fracción menor.

Dichas tarifas se actualizarán cada cinco años de acuerdo con el índice de inflación establecido por el BCCR, iniciando a partir del 1 de enero del año siguiente a la publicación de la presente ley. Dicho incremento deberá publicarse mediante disposición de alcance general emitido por el Inder.

(...) e) Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor sobre los otorgamientos de escrituras públicas que impliquen traspaso de inmuebles, inscritos o no en el Registro Público. Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor en los contratos en los cuales se constituyan hipotecas o cédulas hipotecarias.

En caso de que la hipoteca se constituya con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio del inmueble, el impuesto se pagará únicamente por el traspaso, pero si llega a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida deberá pagarse el timbre agrario en el momento de protocolizarse el remate, de la forma aquí especificada.

Tratándose de inmuebles destinados a vivienda el pago de timbre agrario se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

En el caso de traspaso de inmuebles catalogados de interés social se pagará un colón (¢1,00) por cada mil o fracción menor. Para tal efecto se considerará de interés social todo inmueble destinado a vivienda cuyo valor no exceda del monto fijado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi). En caso de que se constituya hipoteca con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio del inmueble, el impuesto se pagará únicamente por el traspaso, pero si llega a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida, deberá pagarse el timbre agrario, en el momento de protocolizarse el remate, de la forma aquí especificada.

En inmuebles destinados a vivienda cuyo valor exceda el monto fijado en el párrafo anterior y no supere el monto establecido en el inciso a) del artículo 6 de la Ley N.º 8683, Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, y sus reformas, se pagará un colón con veinticinco céntimos (¢1,25). En caso de que se constituya hipoteca con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio del inmueble, el impuesto se pagará únicamente por el traspaso, pero si llega a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida, deberá pagarse el timbre agrario en el momento de protocolizarse el remate, de la forma aquí especificada.”

Tarifas Actuales del Inciso C del artículo 14 de la Ley 5792

En la Gaceta 23 del 08 de febrero del 2023 se publicó la última tabla vigente actualizada la cual indica:

ACTO O CONTRATO	MONTO
Informaciones posesorias y rectificaciones de medida en aumento cuyas estimaciones o valores no excedan los 5 millones de colones	¢2.431.23
Monto por pagarse sobre el exceso, cuando las informaciones posesorias y rectificaciones de medida en aumento excedan los 5 millones de colones	¢1.52 por cada mil o fracción menor

Tarifas del Inciso E del artículo 14 de la Ley 5792 para Inmuebles destinados a Vivienda

En el caso de traspaso de inmuebles catalogados de interés social se pagará un colón (¢1,00) por cada mil o fracción menor.	Aplica para traspasos de bienes inmuebles con naturaleza de vivienda con un valor menor a ¢76.500.000 (Monto 2025 para catalogar un bien inmueble de interés social)
Cuyo valor exceda el monto fijado para interés social y no supere el monto establecido en el inciso a) del artículo 6 de la Ley 8683, se pagará un colón con veinticinco céntimos (¢1,25) por cada mil o fracción menor.	Aplica para traspasos de bienes inmuebles con naturaleza de vivienda con un valor mayor a ¢76.500.000 y menor a ¢145.000.000. (Monto 2025 Ley 8683)
En inmuebles destinados a vivienda cuyo valor supere el monto establecido en el inciso a) del artículo 6 de la Ley 8683, se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor.	Aplica para traspasos de bienes inmuebles con naturaleza de vivienda con un valor mayor a ¢145.000.000. (Monto 2025 Ley 8683)

4. Timbre Municipal: Ley 7794

Artículo 93. —En todo traspaso de inmuebles, constitución de sociedad, hipoteca y cédulas hipotecarias, se pagarán timbres municipales en favor de la municipalidad del cantón o, proporcionalmente, de los cantones donde esté situada la finca. Estos timbres se agregarán al respectivo testimonio de la escritura y sin su pago el Registro Público no podrá inscribir la operación.

Para traspaso de inmuebles, el impuesto será de dos colones por cada mil (2,00 X 1000) del valor del inmueble, según la estimación de las partes o el mayor valor fijado en la municipalidad, salvo si el

traspaso se hiciere en virtud de remates judiciales o adjudicaciones en juicios universales, en cuyo caso el impuesto se pagará sobre el monto del bien adjudicado cuando resulte mayor que el fijado en el avalúo pericial que conste en los autos. En los casos restantes, será de dos colones por cada mil (2,00 X 1000) del valor de la operación.

Inmuebles situados en distritos donde existe Concejo Municipal de Distrito

1. Los rubros correspondientes al timbre municipal deben ser pagados a favor del distrito respectivo, salvo que no exista convenio con el ente recaudador. (art. 1 y 9 Ley 8173)

Nombre del Concejo	¿Cuenta con convenio?
Peñas Blancas (Cantón de San Ramón de Alajuela)	Si
Tucurrique (Cantón de Jiménez en Cartago)	Si
Colorado (Cantón de Abangares en Guanacaste)	Si
Lepanto (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Paquera (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Cóbano (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Monteverde (Cantón Central de Puntarenas)	Si
Cervantes (Cantón de Alvarado en Cartago)	Si

(Modificada la tabla anterior en cuanto a Monteverde y Cervantes a partir del 08 de febrero del 2021)

5. Timbre Fiscal. Código Fiscal (Ley 8 de 1885)

El jueves 04 de diciembre del 2024 fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta la ley 10586 (la cual rige desde su publicación) que deroga, entre otros, los artículos 240 al 248 del Código Fiscal referente al cobro de Timbre Fiscal que debía aportarse en los testimonios notariales que se presentan para ser inscritos.

(Adicionado el párrafo anterior a partir del 24 de marzo del 2025)

Por ende, todo testimonio autorizado por persona notaria pública a partir del 04 de diciembre del 2024 (fecha de emisión del testimonio) no debe cancelar ningún rubro relativo al Timbre Fiscal.

Si el testimonio hubiere sido emitido en fecha anterior al 04 de diciembre del 2024, esta era la tabla vigente:

Timbre fiscal		
De	Hasta	Monto
-	25.000,00	12,50
25.001,00	75.000,00	25,00
75.001,00	100.000,00	31,25
100.001,00	250.000,00	62,50
200.001,00	500.000,00	125,00
500.001,00	1.000.000,00	156,25
1.000.001,00	1.500.000,00	312,50
Más de 1.500.000,00		625,00
Los actos o contratos de cuantía inestimable pagarán ¢125,00		

6. Timbre de Archivos Nacionales. Ley 43 de 1934

Artículo 6.- (...) Por todos los documentos que se presenten para ser inscritos en cualquiera de los registros que conforman el Registro Nacional, deberá pagarse un timbre de archivos de ¢10,00, si su cuantía fuere menor a los ¢100.000,00.

Si el valor de la operación fuere de ¢100.000,00 más, o si su cuantía fuere inestimable, se pagará un timbre de ¢20,00.

7. Timbre del Colegio de Abogados. Decreto Ejecutivo 41457

Artículo 108.-Tarifa del timbre en los instrumentos públicos. En los instrumentos públicos se pagará el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

Colegio de Abogados		
De	Hasta	Monto
-	¢250.000,00	Exento *
¢250.001,00	¢1.000.000,00	¢1.100
¢1.000.001,00	¢5.000.000,00	¢2.200

¢5.000.001,00	¢25.000.000,00	¢5.500
¢25.000.001,00	¢50.000.000,00	¢11.000
¢50.000.001,00	¢100.000.000,00	¢16.500
¢100.000.001,00	¢500.000.000,00	¢27.500
Más de ¢500.000.000,00		¢55.000
Instrumentos Adicionales		Exentos
Inestimables:		¢275 CADA INESTIMABLE

Artículo 109.- Instrumentos con varias operaciones. Cuando el instrumento contuviere varias operaciones, se sumarán los importes de cada una de ellas y sobre el resultado se calculará el timbre.

El pago según la tabla anterior es aplicable para los documentos otorgados a partir del 22 de mayo del 2019. Para los documentos otorgados con anterioridad a dicha fecha, se debe consultar la siguiente normativa:

FECHA DE OTORGAMIENTO	NORMATIVA APLICABLE PARA EL COBRO DEL TIMBRE DEL COLEGIO DE ABOGADOS
01 de febrero del 2019 al 21 de mayo del 2019	Art. 101 (derogado el 22 de mayo del 2019) del Decreto Ejecutivo 41457. Es la misma tabla del Decreto Ejecutivo 39078
13 de agosto del 2015 al 31 de enero del 2019	Art. 109 del Decreto Ejecutivo 39078
18 de mayo del 2011 al 12 de agosto del 2015	Art. 101 del Decreto Ejecutivo 36562
05 de agosto del 2005 al 17 de mayo del 2011	Art. 106 del Decreto Ejecutivo 32493
04 de abril de 1991 al 04 de agosto del 2005	Art. 104 del Decreto Ejecutivo 20307
23 de mayo de 1986 al 03 de abril de 1991	Art. 68 del Decreto Ejecutivo 17016
04 de mayo de 1982 al 22 de mayo de 1986	Art. 57 del Decreto Ejecutivo 13560

LII. EXENCIONES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRAL INMOBILIARIA

1. En el siguiente apartado se efectúa una reseña de las exenciones tributarias más frecuentes. No constituye una lista *numerus clausus*, por lo cual pueden existir otras exenciones que puedan ser aplicadas, en el tanto tengan el fundamento normativo legal. Simplemente se han estructurado en una tabla, las de mayor utilización para inscripciones en el Registro Inmobiliario
2. Debe tomarse en consideración lo que establece el Acta 010-2016 del Consejo Superior Notarial, de la sesión ordinaria celebrada el 12 de mayo del 2016 y que fuera publicado en La Gaceta 231 del 01 de diciembre del 2016 de la siguiente manera:

Todas las actuaciones notariales, sin excepción y con independencia del tipo de notario que las lleve a cabo, deben satisfacer las obligaciones tributarias y fiscales que están establecidas para cada acto en particular, tal como lo ordena el Artículo 110 del Código Notarial.

Cuando por alguna razón un acto concreto esté exento de alguna clase de tributo o de carga fiscal, el notario deberá indicarlo expresamente en el acto, consignando en él la ley que así lo establece; el destino para el que ha sido emitido ese acto, y la razón por la cual está exonerado de la carga tributaria o fiscal de que se trate.

3. Debe, por lo tanto, el notario autorizante del documento, indicar expresamente la norma legal por la cual un acto se encuentra exento. De no indicarse expresamente la norma que exonera el acto, y no haberse pagado el mínimo de arancel del registro, es procedente la cancelación del asiento de presentación.
4. El 03 de abril de 1992 entró a regir la Ley número 7293 que es la Ley Reguladora de Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones. El artículo 2 inciso i) exceptúa de la aplicación de dicha norma las exenciones conferidas al Poder Ejecutivo, al Poder Judicial, al Poder Legislativo, al Tribunal Supremo de Elecciones, a las instituciones descentralizadas, a las municipalidades, a las juntas de educación y administrativas de las instituciones públicas de enseñanza, a las empresas públicas estatales y municipales y a las universidades estatales.
5. LIMITE INTERPRETATIVO: El artículo 50 de la Ley 7293, (vigente desde el 03 de abril de 1992) mediante el cual se reformó el artículo 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, en lo que se refiere al límite de aplicación de los regímenes exonerativos, establece que las exoneraciones vigentes comprenden solamente a los tributos establecidos al momento de la promulgación de la norma que crea el régimen de favor. *“Límite de aplicación. - Aunque haya disposición expresa de la ley tributaria, la exención no se extiende a los tributos establecidos posteriormente a su creación.”*

1. Sujetos con exenciones normativas

SUJETO	NORMA	APLICACION
El Estado (Gobierno Central)	Art. 20 Ley 6575	Exoneración total de todo tipo de tributos cuando adquiere bienes inmuebles por cualquier título
Municipalidades	Art. 8 Ley 7794	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde

Instituto de Desarrollo Rural	Art. 17 inciso a) Ley 2825 Art. 59 Ley 9036	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde. Dicha exoneración abarca también en la parte que corresponde a los asignatarios de los contratos de adjudicación, sean estos individuales o colectivos
Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad	Arts. 37 y 38 de la Ley 3859	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda	Art. 38 de la Ley 7052	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Banco Central de Costa Rica	Art. 12 de la Ley 7558	Debe pagar Arancel de Registro
Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo (Mutuales)	Art. 83 de la Ley 7052	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	At. 38 ley 1788	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde Nota: Si el documento se refiere a una operación declarada de interés social aplica la exención detallada para dichos actos.
Instituto Mixto de Ayuda Social	Art. 31 Ley 4760	El IMAS solo está exento del Arancel de Registro al ser una tasa conforme la versión actual de dicho artículo Existen otras exenciones para casos específicos fijadas en los Decretos 20574 y 29531
Instituto Nacional de Aprendizaje	Art. 20 Ley 6868	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde

Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP)	Art. 29 Ley 1721	El INCOOP se encuentra exento del Impuesto de Traspaso y los timbres. Paga Arancel de Registro en la parte que les corresponde
Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA)	Art. 42 Ley 3091	JAPDEVA se encuentra exento del Impuesto de Traspaso y los timbres. Paga Arancel de Registro en la parte que les corresponde
Instituto Costarricense de Electricidad	Art. 20 del Decreto Ley 449 de 1949 Art. 18 de la Ley 8660 Art. 20 Ley 6313	Debe el ICE pagar Arancel de Registro salvo en los casos de Expropiaciones y constitución de Servidumbres a su favor conforme a la Ley 6313 los cuales si se encuentran exentos de todo tipo de tributo
Acueductos y Alcantarillados	Art. 17 Ley 2726 Art. 4 Ley 6622	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde. Puede asimismo aplicar los procedimientos y exenciones que establece la ley 6313
Instituto Costarricense sobre Drogas	Art. 84 bis y 89 Ley 7786	Exoneración total de todo tipo de tributos tanto para el ICD como para la parte adquirente
Juntas de Educación y Juntas Administrativas	Art. 20 Ley 6575	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde Nota: Todos los bienes de las Juntas de Educación y Juntas Administrativas deben inscribirse a nombre del Ministerio de Educación Pública conforme lo dispone el Decreto Ejecutivo 38249 que es el Reglamento General de dichas Juntas.
	Art. 25 inciso J) Ley 3300	JASEC se encuentra exento del Impuesto de Traspaso y los timbres.

Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago (JASEC)		Paga Arancel de Registro en la parte que les corresponde
Empresas instaladas en Zonas Francas	Art. 20 inciso d y h Ley 7210	Las personas físicas o jurídicas, tanto nacionales como extranjeras, que estén instaladas como empresas en las Zonas Francas de Exportación y comparezcan para vender o adquirir un inmueble, conforme al artículo 20 incisos d) y h) de la Ley 7210 que es la Ley de Zonas Francas de Costa Rica, estarán exentas por un período de diez años a partir de la iniciación de las operaciones (de lo cual dará fe el notario), del pago del impuesto de traspaso de bienes inmuebles , y de los timbres municipales en la parte que le corresponde .
Patronato Nacional de la Infancia	Art. 35 Ley 7648	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Asociaciones y Fundaciones que apoyan a las Unidades de Cuidados Paliativos	Artículo único Ley 9140	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde Se crea además como gravamen una limitación por diez años
Promotora de Comercio Exterior PROCOMER	Art. 7 Ley 7210 Art. 13 Ley 7638	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Servicio Nacional Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento (SENARA)	Art. 13 Ley 6877	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes (ASADAS)	Art. 3 Ley 8776	Únicamente aplica exoneración para timbres y Arancel de Registro, en la parte que le corresponde. Debe Pagar Impuesto de traspaso.

Fundación Neotrópica y Fundación de Parques Nacionales	Art. 33 punto 57 Ley 7089 Art. 2 inciso e) Ley 7293	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que les corresponde
Consejo Nacional de Personas con Discapacidad CONAPDIS	Art. 11 Ley 9303	Se encuentra exento del Impuesto de Traspaso y los timbres. Paga Arancel de Registro en la parte que le corresponde
Universidad de Costa Rica	Art. 2 Ley 3030 Art. 1 Ley 5684	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde
Universidad Nacional	Art. 1 Ley 5684	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde
Instituto Tecnológico de Costa Rica	Art. 10 Ley 4777 Art. 1 Ley 5684	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde
Universidad Técnica Nacional	Art. 13 Ley 8638	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde
Caja Costarricense del Seguro Social	Art. 58 Ley 17 Ley Constitutiva de la CCSS Dictamen 216-2012 PGR	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde
Consultorios Jurídicos de la Universidad de Costa Rica	Art. 2 Ley 4775	Exoneración total de todo tipo de tributos aplicable para todas las partes en el documento.
Cruz Roja Costarricense	Art 4. Ley 7543	Exoneración total de todo tipo de tributos en la parte que le corresponde

2. Exenciones por tipo de contrato

POR TIPO DE CONTRATO	NORMA	APLICACIÓN
-------------------------	-------	------------

Bono de Vivienda	Art. 159 Ley 7052	Exoneración total en los documentos donde se formalicen las operaciones de las soluciones individuales de vivienda declaradas de interés social
------------------	-------------------	---

1. La exención reseñada no aplica en aquellos actos que, aun constando en la misma escritura, no fueran producto directo del financiamiento otorgado por el Sistema, por lo cual debe indicarse en el testimonio el plan de inversión para verificar que la exención sea aplicable. (art. 160 de la Ley 7052 y art 16 del Decreto Ejecutivo 20574)

POR TIPO DE CONTRATO	NORMA	APLICACIÓN
Operaciones de las soluciones individuales de vivienda declaradas de interés social (sin otorgamiento de bono)	Art. 159 y 160 ley 7052	Exoneración total

1. En los documentos en los cuales no se otorga bono de vivienda, pero el notario da fe de que la venta e hipoteca fue declarada de interés social aplica la exención en el tanto el notario da fe de que el proyecto o caso individual está recibiendo o recibirá financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para poder aplicar la exención. (art. 11 y 20 del Decreto Ejecutivo 20574)

(Modificado el punto 1 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

2. De dicha declaratoria el notario dará fe con vista en el expediente administrativo que lleva la entidad autorizada. No se requiere una dación específica con vista en un número de acuerdo u oficio.
3. El artículo 59 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en su párrafo tercero en relación con el cuarto de la misma cita, da la posibilidad de brindar subsidio a proyectos tanto individuales como colectivos, en el tanto los colectivos permitan finalmente la individualización de los subsidios y en el artículo 123 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se deja entendido que las declaratorias de interés social pueden emitirse para las urbanizaciones de interés social construidas o proyectadas, destinadas a la compra venta de lotes y posterior construcción de las vivienda. De tal forma que para la adquisición de fincas por parte del desarrollador le es aplicable la exención establecida en los artículos 151 de la Ley del Sistema en relación con artículo 15 del Reglamento Beneficios y Exenciones Fiscales del Sistema Bancario Nacional, aplicando la segunda parte de ambos artículos que establecen para los préstamos puente o interinos la exoneración de los mismos rubros, pero solo en la parte que le corresponde al ejecutor o constructor.
4. El artículo 22 del Decreto Ejecutivo 20574 denominado Reglamento Beneficios y Exenciones Fiscales Sistema Bancario Nacional posibilita que las operaciones en las cuales consten declaratorias de interés social emitidas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o el Instituto Mixto de Ayuda Social (que son ajenas al sistema) gocen de las mismas exenciones siempre y cuando esas operaciones estén dentro del tope de declaratoria de interés social vigente.

POR TIPO DE CONTRATO	NORMA	APLICACIÓN
Dación en Pago a entidades autorizadas del Sistema	Art. 162 Ley 7052	Las daciones en pago a entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Financiero Nacional para la Vivienda		deben cancelar un 50 % de Arancel de Registro y Timbres. Están exentas del impuesto de traspaso por cuanto el artículo 6 de la Ley 6999 establece que el impuesto de transferencia corre totalmente por cuenta del adquirente.
Fideicomiso	Art. 662 Código de Comercio	Exento en todos los rubros tributarios, salvo el Timbre del Colegio de Abogados

1. Para los traspasos en fideicomiso de bienes inmuebles, cuya fecha de otorgamiento sea a partir del viernes 28 de setiembre del 2012, únicamente se encuentran exentos del pago de derechos y timbres e impuesto de traspaso, los fideicomisos de garantía de una operación financiera o crediticia en los cuales tanto el fiduciario como el fideicomisario se encuentren inscritos ante la Superintendencia General de Entidades Financieras. En el caso del fideicomisario la dación de fe debe además indicar que este se encuentra inscrito como sociedad o empresa dedicada a prestar servicios financieros, debiendo dar fe el notario de la mencionada inscripción (art. 662 del Código de Comercio y Criterio Registral DGRN-0004-2010).
2. Se encuentran exentos del pago de todo tipo de tributos (salvo el Timbre del Colegio de Abogados), únicamente aquellos traspasos de bienes inmuebles en propiedad fiduciaria, en favor de un fideicomiso de garantía en razón de una operación financiera o crediticia, en la cual el fiduciario y el fideicomisario se encuentren inscritos ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).
3. Debe pagar lo correspondiente al Timbre del Colegio de Abogados conforme lo indica la Comisión de Aranceles del Colegio de Abogados en acuerdo tomado en sesión Ordinaria 10-2017 del 23 de agosto del 2017
4. Si se presenta el contrato de fideicomiso al Registro, deberá cancelarse la suma de un colón por cada mil en timbres de Registro Nacional de conformidad con lo que se establece en la Circular DGRN-01-2003, y el artículo 2 inciso c) punto 1 de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional, aunque en el documento conste que del contrato de fideicomiso no debe tomar nota el Registro, inclusive si se trate de un contrato cuyo traspaso sea exento (Directriz 001-2010).
5. Aquellos fideicomisos que no poseen exención, cuando se presente la devolución al fideicomitente original deben cancelar los derechos, timbres e impuestos correspondientes.

POR TIPO DE CONTRATO	NORMA	APLICACIÓN
La restitución de inmuebles en virtud de anulación, rescisión o resolución de contratos	Art. 2 Ley 6999	Exención únicamente en cuanto al impuesto de traspaso
Operaciones cuyos fondos provienen del Sistema de Banca para el Desarrollo	Art. 39 Ley 8634	Las operaciones que se realicen al amparo de esa ley están exentas del pago de impuestos,

		timbres y derechos de Registro para todas las partes.
--	--	---

1. Según lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley 9274, todas las operaciones inscribibles en este Registro, que se realicen al amparo de la Ley y Reglamento de cita y cuyos recursos provengan de los fondos y fideicomiso indicados en el punto siguiente, estarán exentas para todas las partes intervinientes del pago de todo tipo de tributos.
2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 8634 (Así reformada por Ley 9654), los recursos que forman parte del Sistema de Banca para el Desarrollo son:
 - a. El Fondo Nacional para el Desarrollo (FONADE);
 - b. El Fondo de Financiamiento para el Desarrollo (FOFIDE);
 - c. El Fondo de Crédito para el Desarrollo (FCD);
 - d. Los recursos establecidos en el inciso ii) del artículo 59 de la Ley 1644, Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, de 26 de setiembre de 1953.
3. Los notarios públicos encargados de la formalización de cualquier operación inscribible con fondos provenientes del Sistema de Banca para el Desarrollo deberán indicar expresamente en la escritura el fondo del cual provienen los recursos, así como que la entidad encargada de su formalización se encuentra debidamente autorizada según las disposiciones contenidas dentro de la Ley 9274.
4. En casos en los cuales los recursos provenientes del Sistema de Banca para el Desarrollo se utilicen para la constitución de traspasos en propiedad fiduciaria en vez de otorgamientos de créditos con garantía hipotecaria, a efectos de la aplicación de la exención debe existir una correspondencia entre el monto otorgado y el valor respectivo del traspaso. Si el valor del traspaso es mayor al monto otorgado con recursos del sistema, deberán pagarse los rubros tributarios respectivos por la diferencia existente.

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 14 de junio del 2024)

POR TIPO DE CONTRATO	NORMA	APLICACIÓN
Hipotecas para Excarcelación	Art. 9 Ley 4564	Exoneración total de todo tipo de tributos
Traspasos originados en escrituras otorgadas antes de 1991	Transitorio VI Ley 7535	Exonera del pago del Impuesto de traspaso
Hipoteca por pago del Precio	14 inciso e) Ley 5792	Exonera del pago del timbre agrario cuando se hipoteque el a favor del vendedor del inmueble por un monto igual o menor al precio de venta.
Certificaciones y mandamientos provenientes de autoridades judiciales en	Art. 9 Ley 4564	Exoneración total de todo tipo de tributos

materia penal, de trabajo, agraria y de familia		
Expropiaciones	Art. 48 Ley 7495	Exoneración total de todo tipo de tributos
Reservas de Prioridad (Hipotecarias)	Art. 173 Ley 7558	Exoneración total de todo tipo de tributos
Préstamos para la Educación (CONAPE)	Art. 24 Ley 6041	Exoneración total de todo tipo de tributos
Fondos de Inversión	Art. 100 inciso c) Ley 7732	Exonerados solo en lo que corresponde a impuesto de traspaso en la parte que les corresponde otorgados hasta el 30 de junio del 2019 , por cuanto la Ley 9536 derogó esta exención a partir del 01 de julio del 2019
Constitución y Cancelación de Contratos de FONAFIFO	Art. 49 Ley 7575	Exoneración total de todo tipo de tributos
Constitución y Cancelación de Habitación Familiar	Art. 43 Ley 5476	Exoneración total de todo tipo de tributos
Retiro sin Inscribir	Art. 15 Ley 3883	Exoneración total de todo tipo de tributos
Cancelación de gravámenes y anotaciones	Art. 2 inciso g Ley 4564	Exoneración únicamente en lo que corresponde a Arancel de Registro
Créditos de las PYMES	Art. 12 Ley 8262	Exoneración total de todo tipo de tributos que se deban pagar tanto por la constitución del gravamen hipotecario como las operaciones que se hayan financiado con recursos provenientes del FODEMIPYME
Créditos y bienes de un intermediario financiero	Art. 37 Ley 9816	Cuando los créditos y bienes de un intermediario financiero

sujeto a supervisión por la SUGEF que se encuentra en proceso de resolución		sujeto a supervisión por la SUGEF que se encuentra en proceso de resolución son adquiridos por otros intermediarios financieros supervisados que sean propiedad, total o parcialmente, del Estado o públicos, existe una exoneración total de todo tipo de tributo.
---	--	---

LIII. LISTADO DE DISTRITOS URBANOS

Conforme la publicación en el Alcance 146 de la Gaceta 144 del 17 de junio del 2020, el siguiente es el listado de distritos urbanos del país:

Distritos Urbanos

PROVINCIA DE SAN JOSÉ

Cantón I	#	Nombre
San José	1	Carmen
	2	Merced
	3	Hospital
	4	Catedral
	5	Zapote
	6	San Francisco de Dos Ríos
	7	La Uruca
	8	Mata Redonda
	9	Pavas
	10	Hatillo
	11	San Sebastián

Cantón II	#	Nombre
Escazú	1	Escazú
	2	San Antonio
	3	San Rafael

Cantón III	#	Nombre
Desamparados	1	Desamparados
	2	San Miguel
	3	San Juan de Dios
	4	San Rafael
	5	San Antonio
	6	Frailes
	7	Patarrá
	8	San Cristóbal
	9	Rosario
	10	Damas
	11	San Rafael Abajo
	12	Gravilias
	13	Los Guido

Cantón IV	#	Nombre
Puriscal	1	Santiago
	2	Mercedes Sur

	3	Barbacoas
	8	San Antonio
	9	Chires

Cantón V	#	Nombre
Tarrazú	1	San Marcos
	3	San Carlos

Cantón VI	#	Nombre
Aserri	1	Aserri
	2	Tarbaca
	3	Vuelta de Jorco
	4	San Gabriel
	5	Legua
	6	Monterrey
	7	Salitrillos

Cantón VII	#	Nombre
Mora	1	Colón
	4	Piedras Negras
	6	Jaris

Cantón VIII	#	Nombre
Goicoechea	1	Guadalupe
	2	San Francisco
	3	Calle Blancos
	4	Mata de Plátano
	5	Ipís
	6	Rancho Redondo
	7	Purral

Cantón IX	#	Nombre
Santa Ana	1	Santa Ana
	2	Salitral
	3	Pozos
	4	Uruca
	5	Piedades
	6	Brasil

Cantón X	#	Nombre
Alajuelita	1	Alajuelita
	2	San Josecito
	3	San Antonio
	4	Concepción
	5	San Felipe

Cantón XI	#	Nombre
Vázquez de	1	San Isidro
Coronado	2	San Rafael
	3	Dulce Nombre de Jesús
	4	Patalillo
	5	Cascajal

Cantón XII	#	Nombre
Acosta	1	San Ignacio
	2	Guaitil
	4	Cangrejal

Cantón XIII	#	Nombre
Tibás	1	San Juan
	2	Cinco Esquinas
	3	Anselmo Llorente
	4	León XIII
	5	Colima

Cantón XIV	#	Nombre
Moravia	1	San Vicente
	2	San Jerónimo

	3	La Trinidad
--	---	-------------

Cantón XV	#	Nombre
Montes de Oca	1	San Pedro
	2	Sabanilla
	3	Mercedes

Cantón XVI	#	Nombre
Turrubares	1	San Pablo
	2	San Pedro

Cantón XVII	#	Nombre
Dota	1	Santa María
	3	Copey

Cantón XVIII	#	Nombre
Curridabat	1	Curridabat
	2	Granadilla
	3	Sánchez
	4	Tirrases

Cantón XIX	#	Nombre
Pérez Zeledón	1	San Isidro de El General

	2	El General
	3	Daniel Flores
	4	Rivas
	5	San Pedro
	7	Pejibaye
	8	Cajón
	9	Barú
	10	Río Nuevo
	11	Páramo
	12	La Amistad

Cantón XX	#	Nombre
León Cortés	1	San Pablo
	2	San Andrés
	3	Llano Bonito
	4	San Isidro
	6	San Antonio

PROVINCIA DE ALAJUELA

Cantón I	#	Nombre
Alajuela	1	Alajuela
	2	San José
	3	Carrizal

	4	San Antonio
	5	Guácima
	6	San Isidro
	7	Sabanilla
	8	San Rafael
	9	Río Segundo
	10	Desamparados
	11	Turrúcares
	12	Tambor
	13	Garita

Cantón II	#	Nombre
San Ramón	1	San Ramón
	3	San Juan
	4	Piedades Norte
	5	Piedades Sur
	7	San Isidro
	8	Ángeles
	9	Alfaro
	11	Concepción
	12	Zapotal
	13	Peñas Blancas
	14	San Lorenzo

Cantón III	#	Nombre
Grecia	1	Grecia
	2	San Isidro
	3	San José
	4	San Roque
	5	Tacares
	7	Puente de Piedra
	8	Bolívar

Cantón IV	#	Nombre
San Mateo	1	San Mateo
	4	Labrador

Cantón V	#	Nombre
Atenas	1	Atenas
	2	Jesús
	3	Mercedes
	5	Concepción
	6	San José
	7	Santa Eulalia

Cantón VI	#	Nombre
Naranjo	1	Naranjo
	5	San Jerónimo

Cantón VII	#	Nombre
Palmares	1	Palmares
	2	Zaragoza
	3	Buenos Aires
	6	Esquipulas
	7	La Granja

Cantón VIII	#	Nombre
Poás	1	San Pedro
	2	San Juan
	3	San Rafael
	4	Carrillos
	5	Sabana Redonda

Cantón IX	#	Nombre
Orotina	1	Orotina
	2	El Mastate
	3	Hacienda Vieja

Cantón X	#	Nombre
San Carlos	1	Quesada
	2	Florencia
	4	Aguas Zarcas
	5	Venecia
	6	Pital
	7	La Fortuna
	8	La Tigra
	9	La Palmera
	10	Venado
	11	Cutris
	12	Monterrey
	13	Pocosol

Cantón XI	#	Nombre
Zarcero	1	Zarcero
	2	Laguna
	5	Palmira

Cantón XII	#	Nombre
Sarchí	1	Sarchí Norte
	2	Sarchí Sur
	3	Toro Amarillo

	4	San Pedro
	5	Rodríguez

Cantón XIII	#	Nombre
Upala	1	Upala
	2	Aguas Claras
	3	San José o Pizote
	4	Bijagua
	5	Las Delicias

Cantón XIV	#	Nombre
Los Chiles	1	Los Chiles
	4	San Jorge

Cantón XV	#	Nombre
Guatuso	1	San Rafael
	2	Buenavista
	3	Cote

Cantón XVI	#	Nombre
Río Cuarto	1	Río Cuarto

PROVINCIA DE CARTAGO

Cantón I	#	Nombre
Cartago	1	Oriental
	2	Occidental
	3	Carmen
	4	San Nicolás
	5	Aguacaliente o San Francisco
	6	Guadalupe o Arenilla
	7	Corralillo
	8	Tierra Blanca
	9	Dulce Nombre
	10	Llano Grande
	11	Quebradilla

Cantón II	#	Nombre
Paraíso	1	Paraíso
	2	Santiago
	3	Orosi
	4	Cachí
	5	Llanos de Santa Lucía

Cantón III	#	Nombre
La Unión	1	Tres Ríos

	2	San Diego
	3	San Juan
	4	San Rafael
	5	Concepción
	6	Dulce Nombre
	7	San Ramón
	8	Río Azul

Cantón IV	#	Nombre
Jiménez	1	Juan Viñas
	2	Tucurrique
	3	Pejibaye

Cantón V	#	Nombre
Turrialba	1	Turrialba
	2	La Suiza
	3	Peralta
	4	Santa Cruz
	5	Santa Teresita
	6	Pavones
	7	Tuis
	9	Santa Rosa
	10	Tres Equis

	11	La Isabel
	12	Chirripó

Cantón VI	#	Nombre
Alvarado	1	Pacayas
	2	Cervantes
	3	Capellades

Cantón VII	#	Nombre
Oreamuno	1	San Rafael
	2	Cot
	3	Potrero Cerrado
	4	Cipreses
	5	Santa Rosa

Cantón VIII	#	Nombre
El Guarco	1	El Tejar
	2	San Isidro
	3	Tobosi

PROVINCIA DE HEREDIA

Cantón I	#	Nombre
Heredia	1	Heredia

	2	Mercedes
	3	San Francisco
	4	Ulloa

Cantón II	#	Nombre
Barva	1	Barva
	2	San Pedro
	3	San Pablo
	4	San Roque
	5	Santa Lucía
	6	San José de la Montaña

Cantón III	#	Nombre
Santo Domingo	1	Santo Domingo
	2	San Vicente
	3	San Miguel
	4	Paracito
	5	Santo Tomás
	6	Santa Rosa
	7	Tures
	8	Pará

Cantón IV	#	Nombre
Santo Bárbara	1	Santa Bárbara
	2	San Pedro
	3	San Juan
	4	Jesús
	5	Santo Domingo
	6	Purabá

Cantón V	#	Nombre
San Rafael	1	San Rafael
	2	San Josecito
	3	Santiago
	4	Ángeles
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
San Isidro	1	San Isidro
	2	San José
	3	Concepción
	4	San Francisco

Cantón VII	#	Nombre
Belén	1	San Antonio

	2	La Rivera
	3	La Asunción

Cantón VIII	#	Nombre
Flores	1	San Joaquín
	2	Barrantes
	3	Llorente

Cantón IX	#	Nombre
San Pablo	1	San Pablo
	2	Rincón de Sabanilla

Cantón X	#	Nombre
Sarapiquí	1	Puerto Viejo
	2	La Virgen
	3	Las Horquetas

PROVINCIA DE GUANACASTE

Cantón I	#	Nombre
Liberia	1	Liberia
	2	Cañas Dulces
	3	Mayorga

	4	Nacazcolo
--	---	-----------

Cantón II	#	Nombre
Nicoya	1	Nicoya
	4	Quebrada Honda
	5	Sámara
	6	Nosara
	7	Belén de Nosarita

Cantón III	#	Nombre
Santa Cruz	1	Santa Cruz
	3	Veintisiete de Abril
	4	Tempate
	5	Cartagena
	6	Cuajiniquil
	7	Diría
	8	Cabo Velas
	9	Tamarindo

Cantón IV	#	Nombre
Bagaces	1	Bagaces
	2	La Fortuna
	3	Mogote

	4	Río Naranjo
--	---	-------------

Cantón V	#	Nombre
Carrillo	1	Filadelfia
	2	Palmira
	3	Sardinal
	4	Belén

Cantón VI	#	Nombre
Cañas	1	Cañas
	4	Bebedero
	5	Porozal

Cantón VII	#	Nombre
Abangares	1	Las Juntas
	2	Sierra
	4	Colorado

Cantón VIII	#	Nombre
Tilarán	1	Tilarán
	5	Líbano
	8	Arenal

Cantón IX	#	Nombre
Nandayure	1	Carmona
	3	Zapotal
	4	San Pablo
	5	Porvenir
	6	Bejuco

Cantón X	#	Nombre
La Cruz	1	La Cruz
	2	Santa Cecilia
	3	La Garita
	4	Santa Elena

Cantón XI	#	Nombre
Hojancha	1	Hojancha
	3	Puerto Carrillo
	4	Huacas

PROVINCIA DE PUNTARENAS

Cantón I	#	Nombre
Puntarenas	1	Puntarenas
	2	Pitahaya
	3	Chomes

	4	Lepanto
	5	Paquera
	6	Manzanillo
	7	Guacimal
	8	Barranca
	9	Monte Verde
	11	Cóbano
	12	Chacarita
	13	Chira
	14	Acapulco
	15	El Roble

Cantón II	#	Nombre
Esparza	1	Espíritu Santo
	2	San Juan Grande
	3	Macacona
	4	San Rafael
	5	San Jerónimo
	6	Caldera

Cantón III	#	Nombre
Buenos Aires	1	Buenos Aires
	5	Pilas

	6	Colinas
	7	Chánguena
	8	Biolley
	9	Brunka

Cantón IV	#	Nombre
Montes de Oro	1	Miramar
	2	La Unión

Cantón V	#	Nombre
Osa	1	Puerto Cortés
	2	Palmar
	3	Sierpe
	4	Bahía Ballena
	6	Bahía Drake

Cantón VI	#	Nombre
Quepos	1	Quepos
	2	Savegre

Cantón VII	#	Nombre
Golfito	1	Golfito
	2	Puerto Jiménez

	3	Guaycará
	4	Pavón

Cantón VIII	#	Nombre
Coto Brus	1	San Vito
	2	Sabalito
	3	Agua Buena
	4	Limoncito

Cantón IX	#	Nombre
Parrita	1	Parrita

Cantón X	#	Nombre
Corredores	1	Corredor
	2	La Cuesta
	3	Canoas

Cantón XI	#	Nombre
Garabito	1	Jacó
	2	Tárcoles

PROVINCIA DE LIMÓN

Cantón I	#	Nombre
Limón	1	Limón
	2	Valle de la Estrella
	4	Matama

Cantón II	#	Nombre
Pococí	1	Guápiles
	2	Jiménez
	3	Rita
	4	Roxana
	5	Cariari
	6	Colorado
	7	La Colonia

Cantón III	#	Nombre
Siquirres	1	Siquirres
	2	Pacuarito

Cantón IV	#	Nombre
Talamanca	1	Bratsi
	2	Sixaola
	3	Cahuita

	4	Telire
--	---	--------

Cantón V	#	Nombre
Matina	1	Matina
	2	Batán
	3	Carrandí

Cantón VI	#	Nombre
Guácimo	1	Guácimo
	3	Pocora

LIV. NORMATIVA REGISTRAL

Constitución Política de la República de Costa Rica	
NUMERO	LEYES
8	Código Fiscal
43	Ley de Creación del Timbre de Archivo
63	Código Civil
139	Ley de Informaciones Posesorias
181	Código de Educación
218	Ley de Asociaciones
1644	Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional
1788	Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
2755	Ley Sobre Localización de Derechos Indivisos
2825	Ley de Tierras y Colonización (ITCO)

3091	Ley Orgánica de JAPDEVA
3245	Ley de Creación del Timbre del Colegio de Abogados
3284	Código de Comercio
3504	Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones
3859	Ley Sobre el Desarrollo de la Comunidad
3883	Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público
4179	Ley de Asociaciones Cooperativas
4240	Ley de Planificación Urbana
4294	Ley para el ejercicio de la Topografía y la Agrimensura
4351	Ley Orgánica del Banco Popular
4564	Ley de Aranceles del Registro Nacional
4755	Código de Normas y Procedimientos Tributarios
4760	Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social
5060	Ley General de Caminos Públicos
5338	Ley de Fundaciones
5476	Código de Familia
5695	Ley de Creación del Registro Nacional
5790	Ley de Expendio de Timbres
5792	Ley de Creación del Timbre Agrario
5964	Ley de Titulación de Tierras del ITCO (Derogada)
6041	Ley de Creación de CONAPE
6043	Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre
6062	Personería Jurídica Conferencia Episcopal y Diócesis Eclesiásticas
6165	Convención Interamericana sobre el Régimen Legal de Poderes

6172	Ley Indígena
6227	Ley General de la Administración Pública
6313	Ley de Adquisiciones, expropiaciones y servidumbres del ICE
6545	Ley del Catastro Nacional
6575	Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos y contratos
6622	Autoriza a A y A a Contratar Empréstitos
6734	Ley de Jurisdicción Agraria
6758	Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
6815	Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República
6970	Ley de Asociaciones Solidaristas
6999	Ley del Impuesto sobre traspaso de bienes inmuebles
7052	Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda
7142	Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer
7151	Autoriza Traspaso Terrenos del I.M.A.S Instituto Mixto de Ayuda Social
7208	Reforma Ley Sistema Financiero Nacional Vivienda y Creación del BANHVI
7293	Ley Reguladora de todas las exoneraciones vigentes
7472	Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
7495	Ley de Expropiaciones
7527	Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos
7555	Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica
7558	Ley Orgánica del Banco Central
7575	Ley Forestal
7586	Ley Contra la Violencia Doméstica
7727	Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social RAC

7732	Ley Reguladora del mercado de valores
7739	Código de la Niñez y la Adolescencia
7744	Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas
7764	Código Notarial
7786	Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo
7794	Código Municipal
7933	Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
7940	Instituto Mixto IMAS Condonación Hipotecas en Viviendas de Interés Social
8039	Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual
8173	Ley General de Concejos Municipales de Distrito
8454	Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos
8634	Sistema de Banca para el Desarrollo
8680	Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no reconocidas (Precarios)
8687	Ley de Notificaciones Judiciales
8693	Condonación de las deudas de los fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda correspondientes a Operaciones de las disueltas Comisión Especial de Vivienda, COOVIVIENDA R.L. y Mutua Guanacaste de Ahorro y Préstamo
8718	Autorización para el cambio de nombre de la Junta de Protección Social y establecimiento de la distribución de rentas de las loterías nacionales
8923	Convención para la Eliminación del Requisito de Legalización para los Documentos Públicos Extranjeros (Convención de la APOSTILLA)
8957	Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia
9024	Impuesto a las personas jurídicas
9036	Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural

9124	Autoriza al Poder Ejecutivo para suscribir una Operación de crédito público y construir un Fideicomiso con Contratos de arrendamiento, para el financiamiento del proyecto Construcción y equipamiento de infraestructura educativa del MEP a nivel nacional
9140	Exoneración a las Asociaciones y la Fundaciones que apoyan a las unidades de cuidados paliativos
9342	Código Procesal Civil
9379	Ley para Promoción de la Autonomía Personal de las Personas con Discapacidad
9409	Autorización al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) para que condone las deudas adquiridas antes del 31 de diciembre de 2005 con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) por el otorgamiento de tierras
9416	Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal
9428	Impuesto a las personas jurídicas
9602	Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria
9605	Fusión por absorción del Banco Crédito Agrícola de Cartago y el Banco de Costa Rica
9635	Fortalecimiento de las finanzas públicas
9747	Código Procesal de Familia
9986	Ley General de Contratación Pública
NUMERO	DECRETOS EJECUTIVOS
5820	Medidas de Regulación en la Inscripción en el Registro Público de Títulos de Propiedad (ITCO)
7841	Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre
8487	Reglamento a la Ley Indígena
14935	Otorgamiento Escrituras ante Notaría del Estado
20574	Reglamento Beneficios y Exenciones Fiscales Sistema Bancario Nacional
20608	Reglamento Ley Asociaciones Solidaristas
22606	Declara de interés para el Estado los Asentamientos Consolidados atendidos por la Comisión Especial de Vivienda

22607	Declara de Interés para el Estado los proyectos de vivienda atendidos por la Comisión Especial de Vivienda
22489	Crea Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra
25439	Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
25721	Reglamento a la Ley Forestal
29531	Reglamento a las Leyes N°4760 y sus Reformas y Leyes 7083, 7151 y 7154 para el Otorgamiento de Escrituras de Propiedad a los Adjudicatarios de Proyectos de Vivienda IMAS.
29794	Reglamento Regula el otorgamiento de las garantías reales que graven las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo
30106	Se Declara Zona Catastral la Totalidad de los Cantones del Territorio Nacional
32303	Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
33018	Reglamento a la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos
33411	Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa
38171	Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos
38249	Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas
40417	Reglamento a la Ley Impuesto a las Personas Jurídicas
40531	Reglamento a la Ley N° 9409 "Autorización al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) para que condone las deudas adquiridas antes del 31 de diciembre de 2005 con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) por el otorgamiento de tierras"
41457	Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado
42582	Reglamento de las Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales
42835	Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales
43102	Reglamento a la Ley 9036 Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural
43747	Reglamento operativo del Tribunal Registral Administrativo
43808	Reglamento a la Ley General de Contratación Pública
44390	Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales
44647	Reglamento General del Registro Inmobiliario

NUMERO	REGLAMENTOS ESPECIALES
	<p>Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda Emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda. Vigente desde el 20 de mayo de 1996. Publicado en la Gaceta 95 del 20 de mayo de 1996.</p>
	<p>Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública R-CO-44-2027 emitida por la Contraloría General de la República a las nueve horas del 11 de octubre del 2007. Vigente desde el 01 de enero del 2008. Publicado en la Gaceta 202 del 22 de octubre del 2007.</p>
	<p>Reglamento a la Ley de Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación. Artículo 1 Sesión 05-2012 Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Vigente desde el 23 de febrero del 2012. Publicado en la Gaceta 39 del 23 de febrero del 2012.</p>
	<p>Reglamento para la aplicación del inciso c) del artículo 85 de la ley 9036. Artículo 15 Sesión 015-2014 Junta Directiva del INDER. Vigente desde el 21 de mayo del 2014. Publicado en la Gaceta 96 del 21 de mayo del 2014.</p>
	<p>Reglamento para la aplicación del artículo 42 de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Artículo II inciso 4 Sesión Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 04 de junio del 2020. Vigente desde el 17 de junio del 2020 Publicado en la Gaceta 144 del 17 de junio del 2020.</p>
	<p>Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Artículo II inciso 2 Sesión 6411 Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Vigente desde el 13 de setiembre del 2020. Publicado en el Alcance 252 de la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 20219 y modificación publicada en el Alcance 224 de la Gaceta 236 del 07 de setiembre del 2020.</p>
	<p>Reglamento de procedimientos administrativos de la Contraloría General de la República R-DC-00125-2022 2 de fecha 24 de noviembre del 2022. Vigente desde el 01 de abril del 2023. Publicado en el Alcance 256 de la Gaceta 229 del 30 de noviembre del 2022.</p>
	<p>Acuerdo 6 del Consejo Superior Notarial tomado en la sesión 13 del 03 de julio del 2024 que declara obsoletas emisiones de papel de seguridad notarial 1 a 4, que corresponden a folios con consecutivo igual o inferior al 37.455.809 fabricado con anterioridad al 1 de febrero de 2016. Publicado en la Gaceta 142 del 05 de agosto del 2024</p>

LV. ANEXO: BITACORA DE CONTROL DE MODIFICACIONES

Con la finalidad de que el interesado pueda visualizar los textos que esta Guía contenía y que fueron posteriormente modificados, en el presente Anexo se incluyen los textos originales, la referencia a la Circular que modificó el contenido y la fecha a partir de cual dicho texto quedó modificado.

INDICE DE CAPITULOS CON MODIFICACIONES EFECTUADAS

CAPITULO I: COMPRAVENTA.....	212
CAPITULO VIII: ADJUDICACION EN PROCESO SUCESORIO.....	213
CAPITULO X: FRACCIONAMIENTOS.....	213
CAPITULO XII: LOCALIZACION DE DERECHOS.....	215
CAPITULO XIII: REUNION DE FINCAS.....	216
CAPITULO XIV: USUFRUCTO.....	216
CAPITULO XVII: HIPOTECAS.....	216
CAPITULO XVIII: CEDULAS HIPOTECARIAS.....	216
CAPITULO XIX: HABITACION FAMILIAR.....	217
CAPITULO XXII: SERVIDUMBRES.....	217
CAPITULO XXIII: ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL.....	218
CAPITULO XXVII: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	218
CAPITULO XXVIII: LIMITACIONES.....	217
CAPITULO XXIX: INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA.....	219
CAPITULO XXXI: INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL.....	219
CAPITULO XXXIII: PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	219
CAPITULO XXXIV: INSCRIPCION DE CONCESIONES EN ZONA MARITIMO TERRESTRE REGULADAS EN LA LEY 6043 Y EL DECRETO EJECUTIVO 7841.....	225

CAPITULO XXXV: INSCRIPCION DE CONCESIONES REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS.....	225
CAPITULO XXXVII: AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADA EN LA LEY 7744.....	226
CAPITULO XXXVIII: CONTRATOS DE PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES (FONAFIFO).....	226
CAPITULO XLIII: REQUISITOS ESPECIFICOS DE LOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS.....	227
CAPITULO XLIV: RECTIFICACIONES DE NOMBRE; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.....	228
CAPITULO XLVIII: SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN EXTRA REGISTRAL.....	228
CAPITULO LI: TRIBUTOS.....	229
CAPITULO LII: EXENCIONES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRAL INMOBILIARIA.....	229

CAPITULO I: COMPRAVENTA:

- Modificación del punto 1 del aparte referente a la representación de los menores de edad. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 002-2021 de fecha 08 de febrero del 2021 establecía:
 1. *El menor debe ser representado por quien ostenta su patria potestad o, en su defecto, por el tutor.*
- Modificación del acápite 2 del punto 3 (Persona física mayor con discapacidad). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 002-2022 de fecha 25 de enero del 2022 establecía:
 2. *En forma conjunta con la persona con discapacidad debe comparecer otra persona que ostente el cargo de garante para la seguridad jurídica condición de la cual el respectivo notario deberá dar fe con vista en el Registro de Personas. (art. 2 inc. L y art. 11 de la Ley 9379)*
- Modificación del acápite 9 del punto 4 (Sucesiones). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:
 9. *Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado, lo mismo que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 41086 (artículos 144 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.*
- Modificación del acápite 6 del punto 5 (Sociedades). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-002-2022 de fecha 25 de enero del 2022 establecía:
 6. *Los bienes y derechos que adquiere un fondo de inversión deben ser inscritos a nombre de la respectiva sociedad administradora. (Art. 62 y 65 ley 7732)*
- Modificación del acápite 2 del punto 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). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:
 2. *Como excepción a lo anterior, la solicitud podrá realizarla de manera unilateral la municipalidad, sin la comparecencia del desarrollador de los fraccionamientos como titular registral de los bienes a traspasar; mediante el otorgamiento de una escritura pública dada ante la Notaría del Estado, por tratarse de bienes de dominio público. (Criterio de la PGR C-190-2015)*
- Modificación del acápite 2 del punto 20 (Venta de fincas con aptitud para el desarrollo rural). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:
 2. *Para poder ser inscrita en este Registro, una escritura traslativa de dominio de un inmueble con esas características será indispensable presentar constancia de haberse cumplido con los requisitos dispuestos por dicho artículo. (art. 44 de la Ley 9036)*

CAPITULO VIII: ADJUDICACION EN PROCESO SUCESORIO

- Modificación del punto 16. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

16. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER a la fecha de la muerte del causante, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado, lo mismo que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes) relativos a la muerte de beneficiarios. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.

- Modificación del punto 8. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2024 de fecha 04 de setiembre del 2024 establecía:

8. Para efectos del avalúo en procesos sucesorios, si el inmueble tiene asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos 2 años, este valor podrá sustituir el avalúo pericial. Para tales efectos, el notario dará fe de dicho valor, así como de su fecha de actualización, con vista en la certificación que emita la autoridad competente. (art. 128.3 Código Procesal Civil).

- Modificación del punto 15 (actualmente corresponde al punto 16). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

15. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER a la fecha de la muerte del causante, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado, lo mismo que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 41086 (artículos 144 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada.

CAPITULO X: FRACCIONAMIENTOS

- Modificación del punto 6. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

6. No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante.

- Modificación del punto 7. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 002-2021 de fecha 08 de febrero del 2021 establecía:

7. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre para darle salida. (Art. 395 Código Civil). Si el lote segregado es

inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se vaya a generar como último movimiento.

- Modificación del punto 17. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

17. Conforme la reforma efectuada al artículo 71 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 34763 publicado el 28 de setiembre del 2008, se establecen los siguientes plazos de vigencia para la inscripción provisional de planos:

A) La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;

B) La inscripción de planos para información posesoria y localización de derechos en sede judicial tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y

C) La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.

- Eliminación de los puntos 20 y 21. Los textos de dichos puntos que fueron eliminados por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecían:

20. Los efectos jurídicos de la inscripción de los planos que describan fincas o partes de fincas a adquirir o bien que correspondan a parte del patrimonio del Estado y sus instituciones para traspasar a favor de otra institución o bien a favor de un particular; se mantendrán de forma definitiva y por tanto, no estarán sujetos a ningún plazo de caducidad.

21. Los planos para solicitar judicialmente localizaciones de derecho tendrán un término de caducidad de 3 años a partir de su inscripción.

- Eliminación de los puntos 8, 9, 30, 31, 32 y 33. Los textos de dichos puntos que fueron eliminados por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecían::

8. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

9. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

30. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.

31. En La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606 y 22607, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles específicamente indicados en dichos decretos obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos

al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana. Dichos decretos fueron adicionados por los Decretos Ejecutivos números 22649, 22937 y 22650.

32. No resultan aplicables las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos que contuvieran fraccionamientos de fincas de naturaleza agrícola y cuando las porciones resultantes fueran mayores de cinco hectáreas siempre y cuando los planos catastrados que se utilizaban para los fraccionamientos fueran inscritos con anterioridad al 13 de setiembre del 2020. Esta excepción se encontraba en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones de 1982 que fuera derogado por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU que se encuentra vigente desde el 13 de setiembre del 2020. Entonces, en todo instrumento cuya segregación se sustente en un plano catastrado inscrito a partir del 14 de setiembre del 2020, y que se encuentre situado en distrito urbano, indistintamente de su medida; debe solicitarse la dación de fe sobre la existencia del visado municipal que establece la Ley de Planificación Urbana.

33. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se indica a continuación los distritos urbanos conforme fuera publicado en el Alcance 146 a la Gaceta 144 del 17 de junio de 2020.

NOTA: Todos estos puntos anteriores fueron reincorporados como puntos 9, 10, 11, 12, 19 y 20 en la Versión 1.07 de la Guía de Calificación del 22 de julio del 2022 ante la publicación de la Directriz DRI-006-2021 en la Gaceta del 23 de diciembre del 2021.

- Modificación del punto 32 por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 y que fuera posteriormente eliminado mediante la Circular DRI 010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

33.No son aplicables las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos que contengan fraccionamientos de fincas cuya naturaleza sea agrícola y cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas para los otorgamientos efectuados hasta el 12 de setiembre del 2020. Esta excepción se encontraba en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones que fuera derogado por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU que se encuentra vigente desde el 13 de setiembre del 2020. El reglamento vigente, no contiene esa excepción.

CAPITULO XII: LOCALIZACION DE DERECHOS

- Modificación del punto 4. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

4.Las inscripciones de localización de derechos que se realicen en el Registro Inmobiliario quedarán sujetas al plazo de convalidación, el cual será de tres años a partir de la inscripción en dicho Registro. El referido plazo será de diez años en relación con los interesados que no hayan sido notificados personalmente. Esta situación debe hacerse constar en la escritura de localización y el Registro la debe publicitar (art. 10 de la Ley 2755 Ley de Inscripción de Derechos Indivisos).

- Modificación del acápite e) del punto 1. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

e) La transcripción de la parte resolutive de la resolución. El notario dará fe de su firmeza, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos exigidos por la ley.

NOTA: Este punto fue reincorporado en la Versión 1.07 de la Guía de Calificación del 22 de julio del 2022 ante la publicación de la Directriz DRI-006-2021 en la Gaceta del 23 de diciembre del 2021.

CAPITULO XIII: REUNION DE FINCAS

- Modificación del punto 4. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

4) Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo, cuando se segrega lote para ser reunido con una finca completa. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional).

NOTA: Este punto fue reincorporado en la Versión 1.07 de la Guía de Calificación del 22 de julio del 2022 ante la publicación de la Directriz DRI-006-2021 en la Gaceta del 23 de diciembre del 2021.

CAPITULO XIV: USUFRUCTO

- Modificación del punto 8. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 002-2022 de 25 de enero del 2022 establecía:

8.El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble (art. 342 del Código Civil).

CAPITULO XVII: HIPOTECAS

- Modificación del punto 4.d) del acápite 1. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

d) Monto y número de cuotas las cuales deberán coincidir con la fecha de vencimiento, salvo en los casos de períodos de gracia o de cuotas niveladas en cuyo caso cualquier saldo se cancelará al vencimiento de la hipoteca, todo lo cual deberá constar expresamente. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento.

CAPITULO XXVIII: CEDULAS HIPOTECARIAS

- Modificación de los acápites 2 y 3 del punto 2 (cancelación de cédulas hipotecarias). Los textos originales que fueran modificados por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecían:

2. En los casos contemplados en los puntos a y c anteriores, junto al documento que se inscribirá deberá presentarse la cédula hipotecaria, con el fin de que al inscribirse la cancelación respectiva, se proceda a la destrucción de la cédula.

3. Cuando se solicite la cancelación del gravamen por operar la prescripción no se requiere aportar el título.

CAPITULO XIX: HABITACION FAMILIAR

- Modificación del punto 4. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:

4. La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 6 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "HIJO". El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "A FAVOR". (art. 43 Código de Familia)
- Modificación del punto 5. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

5. En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, no se requerirá la dación de fe indicada en el punto anterior, ya que son las entidades autorizadas quienes deben velar por el cumplimiento de lo establecido en la normativa y la correcta asignación tanto de los recursos como de los beneficiarios. Bastara que el notario indique el parentesco o relación existentes entre el titular y beneficiario.

CAPITULO XXII: SERVIDUMBRES

- Modificación del inciso b) del punto 2. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

b) Además, en las servidumbres de paso indicar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil).
- Modificación del punto 5. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-005-2024 de fecha 14 de marzo del 2024 establecía:

Las servidumbres inscritas pueden ser modificadas con la comparecencia de las partes afectadas o interesadas, siempre que no se vean comprometidos intereses de terceros, ni ello implique la inclusión de fincas nuevas. De la misma manera, procede la exclusión de un fundo dominante, únicamente con la comparecencia de los titulares de dicho fundo, siempre que no tenga un gravamen posterior que condicione la libre disposición de su titular (art. 381.4 Código Civil).

- Modificación del punto 14. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

14. No procede el cierre de una finca que contenga una servidumbre sirviente, como tampoco procede dejar restos de finca destinado exclusivamente a servidumbre.

CAPITULO XXIII: ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL

- Se incorpora este nuevo capítulo en forma íntegra 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. Capítulo incorporado a partir del 29 de junio del 2021

CAPITULO XXVII: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Modificación del punto 2.4. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

4. Estos documentos no impiden la anotación e inscripción de documentos posteriores y no les aplica la caducidad del artículo 468 inciso 5 del Código Civil en caso de que queden pendientes de inscripción por algún motivo.

- Modificación del punto 4.3. El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

3. Estos documentos se inscriben como un gravamen, no impiden la anotación e inscripción de documentos posteriores y no les aplica la caducidad del artículo 468 inciso 5 del Código Civil en caso de que queden pendientes de inscripción por algún motivo.

CAPITULO XXVIII: LIMITACIONES

- Modificación del acápite 4 del punto 6 (Limitaciones INVU). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

4. La autorización debe ser otorgada en forma expresa por la Junta Directiva del INVU y no es menester que sea previo al otorgamiento. En caso de que en el documento no se indique los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto.

- Modificación del acápite 1 del punto 7 (Limitaciones IMAS). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:

1. Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del representante del IMAS y los adjudicatorios con sus calidades completas. Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha del acuerdo de adjudicación emitido por el Consejo Directivo del IMAS por lo cual en el documento debe constar la fecha de dicho acuerdo. (art. 42 Ley 4760 y 3 Ley 7151)

CAPITULO XXIX: INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA

- Modificación del acápite 5 del punto 2 (Adquisiciones al amparo de la Ley de Expropiaciones 7495). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

5. Cuando se expropia un lote, deberá indicarse:

g) Descripción completa del lote expropiado y del resto reservado (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial)

h) Número de plano catastrado para el lote (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)

i) Dación de fe de que el plano y el lote se ajustan en todo (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

NOTA: Este punto fue reincorporado en la Versión 1.07 de la Guía de Calificación del 22 de julio del 2022 ante la publicación de la Directriz DRI-006-2021 en la Gaceta del 23 de diciembre del 2021.

CAPITULO XXXI: INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

- Modificación del punto 5 (inscripción de trámites mediante exhorto). Mediante la modificación efectuada por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 se eliminan en los acápites 2 al 11 todas las referencias al decreto ejecutivo derogado y se actualizan conforme al Decreto Ejecutivo 43102

CAPITULO XXXIII: PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- Modificación del acápite 7 inciso b del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

b) Descripción de la finca matriz, donde se indicará su naturaleza situación, linderos, medida, indicación de los componentes de las áreas comunes libres y construidas (basta con indicar la medida total del área común y no la medida de cada elemento o la medida de cada elemento en cada nivel) y valor total del condominio. (art. 2 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)

- Modificación del acápite 8 del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

8) En cuanto a la naturaleza de la finca matriz, la misma debe contener como mínimo los siguientes elementos:

a) Para condominios verticales, horizontales o mixtos: cantidad de fincas filiales que lo componen, ubicación de estas (sea los niveles o plantas en los cuales se ubican, lo cual puede indicarse de manera general, por ejemplo “distribuidas en los niveles del primero al sétimo”) su destino y proceso constructivo (por ejemplo “en proceso de construcción” o “totalmente construidas”)

b) Para condominios de lotes: cantidad de fincas filiales

- Modificación del acápite 15 inciso a) del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

15) Descripción de las fincas filiales, con indicación de:

a) Naturaleza, la cual debe contener al menos los siguientes elementos:

*Para fincas filiales en condominios verticales, horizontales o mixtos: número de identificación (número de filial), destino, cantidad de niveles o plantas si los tuviera, ubicación (nivel o niveles en los cuales se ubica) y proceso constructivo (en proceso de construcción o totalmente construido)

*Para fincas filiales en condominios de lotes: número de identificación (número de filial), destino, altura máxima y que son aptas para construir.

*De tratarse de un anteproyecto así deberá indicarse expresamente en la naturaleza.

- Modificación del acápite 19 del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

19) Deberá indicarse en la escritura de constitución el nombramiento del administrador para el primer período, el cual puede recaer en una persona física o jurídica, no siendo procedente la designación de un cuerpo colegiado tal como “Junta Administradora” (art. 33, inc. a, de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio) Dicho nombramiento no debe incluirse como un artículo más dentro del reglamento, pues de ser así, cada vez que se deba nombrar administrador, deberá hacerse una reforma al reglamento. El primer nombramiento de administrador empieza a regir desde la fecha de otorgamiento de la constitución del condominio.

- Modificación del acápite 21 incisos c y d del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

c) En caso de que dicha lámina contenga un error en los datos que genere un defecto y conlleve la modificación de esta, el notario, al reingresar el documento, debe hacer referencia expresa a dicha modificación y volver a dar fe que tuvo a la vista los planos constructivos o diseño de sitio debidamente aprobados por las instituciones competentes.

d) Para el caso en los cuales los visados municipales de los planos constructivos o diseños de sitio no consten en el sistema APC, los notarios públicos deberán dar fe mediante razón notarial de que el mencionado visado ha sido emitido.

- Modificación del acápite 22 del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

22) Al momento de la inscripción del documento, de oficio se solicitará la asignación de la cédula jurídica (Criterio registral DGRN 01-2008).

- Modificación del acápite 23 del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

23) El testimonio de escritura de constitución de condominio debe contener el reglamento de condominio y administración (arts. 4, 27 inciso b.7 y 33 incisos del a) al g) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art. 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio). Su contenido será responsabilidad exclusiva de los otorgantes constituyentes, no siendo susceptible a calificación registral; manteniéndose este como publicidad auxiliar.

- Modificación del acápite 26 del punto 1 (Requisitos específicos para su constitución). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

26) Si sobre la finca que se afecta al régimen pesan gravámenes de cédulas hipotecarias, podrá constituirse el condominio y dichos gravámenes serán arrastrados a todas las fincas filiales como cualquier otro gravamen, únicamente en el caso en los cuales dicho gravamen sea originario de la finca general ya que no procede la sustitución de garantía en las cédulas hipotecarias.

- Modificación del acápite 1 inciso d del punto 4 (Modificaciones al Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

d) Si la modificación versa sobre un condominio primario y en la misma se cambia algún aspecto de alguna finca filial que se encuentre a su vez sometida al régimen, es decir, sea un subcondominio, tales como su naturaleza, medida, coeficiente, valor o porcentaje de valor; deben de comparecer la totalidad de los condóminos de ese subcondominio.

- Modificación del acápite 2 inciso g) del punto 4 (Modificaciones al Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

g) Que se han tenido a la vista los planos constructivos o diseño de sitio, debidamente aprobados por las instituciones competentes, indicando el número de contrato del CFIA. De no constar el número de contrato, se procederá a cancelar la presentación del documento (arts. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, arts. 16 y 86 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio y Directriz RIM 002-2012.)

- Modificación del acápite 4 del punto 4 (Modificaciones al Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

4. La modificación del condominio paga rubros tributarios por la estimación a la modificación. En caso de que la modificación incluya agregar nuevas áreas pertenecientes a fincas de propiedad común, pagará igual que la constitución del condominio, por la parte correspondiente al área que se le suma. En caso de no estimarse, pagará como acto inestimable.

- Modificación del acápite 1 del punto 5 (Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

1. De conformidad con los artículos 2 inc. e, artículo 15 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, así como los artículos 13 y 14 inc.6 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, las fincas filiales pueden ser reunidas, divididas o segregadas por sus propietarios para lo cual se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) La reunión, división o segregación de fincas filiales de condominios constituidos al amparo de la ley 7933 debe encontrarse autorizada en la propia escritura de constitución del condominio. (art. 2 incisos e y 15 de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio). Si no existe una contradicción entre el documento presentado y lo dispuesto en la escritura constitutiva, no se requiere la autorización de ninguna Asamblea.

b) Por el contrario, si existe una contradicción entre el documento presentado y lo dispuesto en la escritura constitutiva, debe contarse con la aprobación de la Asamblea con la votación requerida por el artículo 27 inciso b de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.

c) Si el condominio fue constituido antes de la entrada en vigor de la ley 7933, siendo el pacto constitutivo omiso en cuanto a las reglas aplicables para la reunión, división o segregación de fincas

filiales, debe contarse con la aprobación de la Asamblea con la votación requerida por el artículo 27 inciso c de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.

d) Comparecencia del propietario o propietarios de las filiales a reunir, dividir o segregar.

e) Descripción completa de la(s) filial(es) resultado del acto a ejecutar, indicándose la naturaleza, situación, linderos, medida, coeficiente de copropiedad, valor y porcentaje de valor. (Artículo 88 del Código Notarial)

f) Plano catastrado de la reunión, segregación o división. (art. 30 Ley de 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 13 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio.)

- Modificación del acápite 2 del punto 5 (Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

2)El notario hará constar lo que se detalla a continuación:

a) Que ha tenido a la vista los planos constructivos o diseño de sitio, debidamente aprobados por las instituciones competentes, indicando el número de contrato del CFIA. De no constar el número de contrato, se procederá a cancelar la presentación del documento (arts. 5 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y arts. 16 y 86 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio)

b) En caso de fraccionamientos, dar fe que el plano catastrado se ajusta en un todo a la descripción del lote producto del acto, así como el visado municipal cuando se requiera. (Art. 33 Ley 4240 Ley de planificación urbana)

c) Que no se alteran áreas comunes o que de alterarse estas en el cuadro de áreas, esos cambios o modificaciones no se tramitan en el presente documento.

- Modificación del acápite 3 inciso a) del punto 5 (Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

3. En el caso de requerir Asamblea de Condóminos: Indicar fecha y hora de la asamblea donde se tomaron los acuerdos. Además, el notario hará constar conforme a los arts. 7.d y 90 del Código Notarial que:

a) Que los acuerdos que autorizan la reunión, división o segregación, se encuentran consignados en el libro de actas de asamblea de condóminos (art. 28 ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).

b) Que los acuerdos fueron aprobados, por la votación requerida en el art. 27 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio según cada caso conforme a lo indicado en los acápites 1.b, y 1.c del presente apartado.

- Modificación del acápite 3 inciso b) del punto 6 (Reformas al Reglamento de Administración) El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

b) Que los acuerdos que autorizan la reforma al reglamento fueron aprobados por al menos el número de votos requeridos en al art 27. inc. b de la ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

- Modificación de los acápites 1 y 4 del punto 6 (Reformas al Reglamento de Administración). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 012-2022 de fecha 22 de julio del 2022 establecía:

1. De conformidad con el artículo 27 inc. a) aparte 5 y el artículo 34 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, el Reglamento de Condominio podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, votación que deberá ser por unanimidad y totalidad del valor total del condominio. Esta modificación del Reglamento puede ser total o parcial y debe ser inscrita en el Registro Inmobiliario. El notario deberá presentar una protocolización del acta donde se modifica el Reglamento de Condominio, con indicación de los artículos a modificar y su nueva redacción.

4. En el caso de existir adquirentes posteriores a la fecha de celebración de la Asamblea, (entendidos estos como los titulares que tienen su derecho inscrito o anotado vigente a la fecha de la presentación de la reforma al reglamento y cuyo instrumento mediante el cual adquieren el derecho fue otorgado posterior a la fecha de celebración de la Asamblea) deben comparecer mediante documento adicional a consentir las modificaciones o bien podrá celebrarse una nueva asamblea con votación que deberá ser por unanimidad y totalidad del valor total del condominio donde todos los actuales dueños ratifiquen las modificaciones previamente efectuadas. (arts. 455 párrafos primero y segundo y 470 ambos del Código Civil y art. 34 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio).

- Modificación del acápite 3 inciso b) del punto 8 (Nombramiento de administrador de condominio por vencimiento, renuncia o revocatoria). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

b) Que el acuerdo de nombramiento de administrador fue aprobado por al menos el número de votos que exige la ley (art. 27 inc. c) ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)

- Modificación del acápite 4 del apartado denominado Desafectación pura y simple del punto 9 (Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

4. En caso de tener gravámenes hipotecarios o judiciales, se requerirá la autorización de los interesados o afectados de la desafectación.

- Modificación del acápite 4 del apartado denominado Desafectación de condominios horizontales del punto 9 (Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

4. En caso de tener gravámenes hipotecarios o judiciales, se requerirá la autorización de los interesados o afectados de la desafectación.

- Modificación del acápite 7 inciso a del Punto 9 (Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:

a) Que tuvo a la vista, tanto la lámina de distribución como los planos catastrados individuales que cuentan con el respectivo visado municipal y de las Instituciones que otorgan el visado (art. 69 Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio).

NOTA: Este punto fue reincorporado en la Versión 1.07 de la Guía de Calificación del 22 de julio del 2022 ante la publicación de la Directriz DRI-006-2021 en la Gaceta del 23 de diciembre del 2021.

- Modificación del acápite 1 del punto 10 (Retiros sin inscribir de documentos relativos a propiedad en condominio). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

1. De conformidad con el artículo 15 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público, el titular del derecho contenido en un documento podrá solicitar su retiro sin inscribir. Esta norma exige que se haga por medio de escritura pública, por lo que es válido de las siguientes formas:

A) Comparecencia en escritura pública de los condóminos que representen mayoría simple del valor total del condominio (art. 27 inciso c) de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio)

b) Comparecencia en escritura pública de un apoderado especial de los condóminos que representen mayoría simple del valor total del condominio. El poder especial a su vez debió ser otorgado en escritura pública (art. 1256 del Código Civil).

c) Comparecencia en escritura pública del administrador inscrito y vigente, debidamente autorizado al efecto por la asamblea de condóminos.

d) Comparecencia en escritura pública de cualquier otra persona debidamente autorizado al efecto por la asamblea de condóminos.

- Modificación del punto 5 en el acápite 11 (legalización de libros de Propiedad en Condominio). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecía:

5. Si el administrador no tuviere su período vigente en el Registro Inmobiliario o no existiere ninguno nombrado a la fecha, conforme al artículo 32 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio, cualquier condómino puede solicitar la Legalización.

- Modificación de los acápites 1 y 2 del apartado denominado Condominios inscritos sin nombre ni número de identificador asignado del punto 12 (Asignación de números de identificador para condominios y su respectiva legalización de libros). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

1.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 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio.

2.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:

<p align="center">DEPARTAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HACE CONSTAR:</p> <p align="center">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 _____.</p> <p align="center">Dada en Curridabat, a las _____ horas del _____ del 2017.</p> <p align="center">Lic. _____ Registrador _____</p> <p align="center">Firma: _____</p>

- Modificación del acápite 4 del punto 12 (Asignación de número Cédula Jurídica para Condominios sin nombre y su respectiva legalización de libros). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 012-2022 de fecha 22 de julio del 2022 establecía:

4. 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 de la ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio deberá contar con la aprobación unánime de la totalidad de los condóminos.

CAPITULO XXXIV: INSCRIPCION DE CONCESIONES EN ZONA MARITIMO TERRESTRE REGULADAS EN LA LEY 6043 Y EL DECRETO EJECUTIVO 7841

- Modificación del acápite 3 del punto 9 (Cancelaciones y extinciones). El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2025 de fecha 08 de octubre del 2025 establecía:

3. En la inscripción de documentos de cancelación o extinción de concesión, debe dar fe el notario de que se realizó las consultas previas que establece el art. 80 del Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. (art. 214 inc. b del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario)

CAPITULO XXXV: INSCRIPCION DE CONCESIONES REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS

- Modificación del Título del Capítulo XXV que anteriormente se denominaba INSCRIPCION DE CONCESIONES EN ZONA MARITIMO TERRESTRE REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS. Modificación efectuada mediante Circular 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021.
- Modificación del punto 4 inciso d) del acápite I (inscripción de concesiones). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:

d) Identificación del avalúo realizado sobre la concesión. (art. 11 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
- Modificación del punto 6 del acápite 3 (cesión total). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:

6. Indicar avalúo. (art. 11 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo)
- Modificación del punto 3 del acápite 4 (cesión parcial). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:

3. Avalúo de la parte del derecho de concesión cedido.

- Modificación de los puntos 2 y 3 del acápite 8 (cancelación y extinción de concesiones). Los textos originales que fueron modificados por la Circular DRI 006-2021 de fecha 21 de abril del 2021 establecía:
 2. *Se instrumentalizan mediante protocolización de piezas la cual deberá contener la transcripción del acta de la resolución del concejo municipal donde se autoriza la cancelación. La mencionada resolución debe indicar el fundamento de la cancelación o extinción de la concesión. (art. 22 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra)*
 3. *Debe quedar claro del documento presentado si lo que se solicita es la desinscripción total de la concesión o bien, que la concesión continúe inscrita a nombre de la municipalidad. (art. (art. 22 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y Directriz 003-2018)*
- Modificación de los acápites 1 y 2 del punto 8 denominado Cancelación y Extinciones de las concesiones de la Ley 6758. Los textos anteriores que fueron modificados por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecían:
 1. *Las cancelaciones y extinciones se encuentran reguladas en los artículos 13 y 14 de la Ley 6758 Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo.*
 2. *Se instrumentalizan mediante protocolización de piezas la cual deberá contener la transcripción del acta de la resolución o acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo donde se autoriza la cancelación. La mencionada resolución debe indicar el fundamento de la cancelación o extinción de la concesión. (art. 22 Decreto Ejecutivo 25439 Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y art. 9 Decreto Ejecutivo 22489 que Crea el Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra)*

CAPITULO XXXVII: AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINAS Y ATRACADEROS REGULADA EN LA LEY 7744

- Se incorpora este nuevo capítulo en forma íntegra ante la promulgación del Decreto Ejecutivo 43511 que modifica el Decreto Ejecutivo 32303 que es el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; incorporando un Capítulo IV bis en el decreto denominado “Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de concesiones bajo el régimen especial de Marinas y Atracaderos Turísticos”. Capítulo incorporado a partir del 22 de julio del 2022.

CAPITULO XXXVIII CONTRATOS DE PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES (FONAFIFO)

- Modificación del punto 5 y 6 . Los textos originales que fueron modificados por la Circular DRI 012-2022 de fecha 22 de julio del 2022 establecían:
 5. *De conformidad con los alcances de la resolución R-010-2019-MINAE, publicada en el Alcance 40 a la Gaceta 36 del 20 de febrero de 2019, el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) de conformidad con lo dispuesto por el numeral 38 del Decreto Ejecutivo 25721 que es el Reglamento a la Ley Forestal procede a emitir los lineamientos de las actividades a financiar en el Programa por Servicios*

Ambientales. Para los efectos registrales, tiene relevancia únicamente lo relativo a los plazos, por los cuales quedan sujetos los inmuebles relacionados con las distintas modalidades de contratos para el pago este tipo de servicios.

6. Al momento de emisión de la presente Guía de Calificación se tienen las siguientes modalidades:

- a) Actividad de Reforestación: Para este tipo de contratos, se establecen varias modalidades diferentes, de conformidad con la rapidez de crecimiento de las especies a incorporar. En tal sentido, se dispone como plazo máximo de vigencia dieciséis años y como mínimo diez años. El responsable de la duración de este tipo de contratos será el FONAFIFO, de conformidad con la duración de cosecha o rapidez de crecimiento de las especies a incorporar.*
- b) Sub actividad de Plantaciones Forestales con Turnos de Rotación Reducidos (PFTRR): Para este tipo de contratos la vigencia será de seis años.*
- c) Actividad de establecimiento de árboles en Sistemas Agroforestales con diferentes tipos de especies: Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años.*
- d) Sub actividad de Sistemas Agroforestales establecidos en plantaciones de Aprovechamiento Forestal (PPAF): Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años; sin embargo, dado que ya están plantados se les reconocerá retroactivamente tres años por su establecimiento previo.*
- e) Sub actividad de Sistema Mixtos en Agroforestería: Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años.*
- f) Actividad de establecimiento de árboles en Sistemas Agroforestales relacionados a convenios u otros donantes o socios: Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años.*
- g) Actividad de Regeneración Natural: Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años.*
- h) Actividad de Protección post Cosecha: Para este tipo de contratos la vigencia será de cinco años.*
- i) Actividad de Protección de Bosque y Recurso Hídrico: Para este tipo de contratos la vigencia será de diez años.*

- **Modificación del punto 5.** Los textos que fueran modificados por la Circular DRI 005-204 de fecha 14 de marzo del 2024 establecían:
- 5. *De conformidad con los alcances de la resolución R-060-2022-MINAE, publicada en la Gaceta 50 del 15 de marzo del 2022, el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) de conformidad con lo dispuesto por el numeral 38 del Decreto Ejecutivo 25721 que es el Reglamento a la Ley Forestal procede a emitir los lineamientos de las actividades a financiar en el Programa por Servicios Ambientales. Para los efectos registrales, tiene relevancia únicamente lo relativo a los plazos, por los cuales quedan sujetos los inmuebles relacionados con las distintas modalidades de contratos para el pago este tipo de servicios.*

CAPITULO XLIII: REQUISITOS ESPECIFICOS DE LOS TESTIMONIOS DE ESCRITURAS

- **Modificación de los puntos 3 y 4.** Los textos originales que fueran modificados por la Circular DRI 009-2021 de fecha 29 de junio del 2021 establecían:
 - 3. *El testimonio de escritura que se presente en forma física ante el Registro debe estar escrito en español, a máquina de escribir o en computadora en letra Arial o Times New Roman, tamaño doce para el formato en computadora, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 51 inciso c) Decreto Ejecutivo 26771, art 25 inciso e) del Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales y artículo 30 Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial)*
 - 4. *El testimonio de escritura que se presente mediante Ventanilla Digital ante el Registro debe constituir un solo archivo adjunto en formato PDF, firmado digitalmente por el notario cartulante usuario del*

servicio. Debe estar escrito en computadora en un tamaño de tipografía mayor o igual a 10, y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (Art. 51 inciso c) Decreto Ejecutivo 26771 y punto 6 de las especificaciones técnicas y condiciones de uso del servicio de Ventanilla Digital disponible en https://www.rnpdigital.com/aplicativo/Especificaciones_tecnicas_y_condiciones_plataforma_Ventanilla_Digital.pdf)

CAPITULO XLIV: RECTIFICACIONES DE NOMBRE; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES

- Modificación del Capítulo XLIV anteriormente denominado INCONSISTENCIAS EN LOS DATOS DE IDENTIFICACION EN LOS ASIENTOS REGISTRALES cuyo nuevo título será RECTIFICACIONES DE NOMBRE; IDENTIFICACIONES O ESTADOS CIVILES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES, así como de los puntos 4 y 5 (anteriores puntos 1 y 2) de dicho Capítulo. Los textos de dichos puntos que fueran modificados por la Circular DRI 002-2022 de fecha 5 de enero del 2022 establecían:

1. Cuando en el asiento registral no conste ningún tipo de identificación, o el mismo contenga datos que no constituyen un número de identificación (tales como 0000000,1111111,9999999 que son datos incluidos de oficio ya que en los documentos originales por su antigüedad no se exigía número de identificación) no se debe exigir al Notario que se de fe de que es la misma persona que viene actuando. (Art. 40 Código Notarial)

2. Cuando en el asiento registral conste algún tipo de identificación y sea diferente a la que consta en el documento (es decir que aparenta existir un cambio en la identificación), debe el notario dar fe de fe que la persona que comparece es la misma persona que aparece como propietaria del derecho respectivo, para proceder a efectuar la rectificación.

- Modificación del punto 10. El texto de dicho punto que fuera modificado por la Circular DRI -2024 de fecha 5 de enero del 2022 establecía:

10. Cuando la rectificación de nombre y cédula se encuentre motivada en una fusión de una persona jurídica de cualquier tipo, se lleva a cabo la transmisión de un bien inmueble de la sociedad que desaparece a la sociedad que prevalece, por lo que se estaría configurando el hecho generador del traspaso de un inmueble con las implicaciones tributarios que ello implica. Por ende, en estos casos, debe procederse al cobro de todos los rubros tributarios referente a un traspaso de bienes inmuebles. Lo anterior conforme al criterio institucional DGT-CI-03-2020 emitido el 14 de diciembre del 2020 por parte de la Dirección General de Tributación y el oficio MH-DGT-OF-0592-2024 de fecha 06 de agosto del 2024 suscrito por la Dirección General de Tributación.

CAPITULO XLVIII: SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN EXTRA REGISTRAL

- Eliminación del acápite 11 en el punto 1 (Solicitud de Nota de Prevención). El texto eliminado por la Circular DRI-002-2023 establecía:

11. Cuando sea ingresado un nuevo documento relativo a un asiento registral en el cual se encuentre consignada previamente una nota de prevención o bien cualquier otra medida cautelar cuya génesis corresponda a una inexactitud de origen extraregistral, debe el registrador calificar el documento en

forma integral y remitirlo a la Secretaría de la Dirección del Registro para su valoración y estudio de conformidad con la documentación existente en el respectivo expediente administrativo.

CAPITULO LI: TRIBUTOS

- Modificación de la tabla del punto 1 del acápite 4 (Timbre Municipal). Modificación efectuada por la Circular DRI 002-2021 de fecha 08 de febrero del 2021.
- Modificación del punto 7 del acápite 1 (Arancel de Registro). El texto original que fuera modificado por la Circular DRI 002-2021 de fecha 08 de febrero del 2021 establecía:

7. Cuando se presente un documento para inscribir un movimiento registral mediante el cual se enajene un inmueble (ejemplo donaciones, compraventas, hipotecas, etc.) y además en dicho documento se modifica o rectifica la descripción del inmueble, las calidades, número de documento de identidad o estado civil de las partes, estas rectificaciones o modificaciones no se encuentran exentas ya que no hay norma legal que así lo disponga. Valga reiterarse que, si en un documento se presentan rectificaciones de naturaleza o linderos del inmueble, rectificaciones de medida en disminución, rectificaciones de estado civil o rectificaciones de nombre y documentos de identidad; todas las anteriores se encuentran comprendidas dentro del inciso e del artículo 3 de la Ley 4564; por lo cual con un único pago de 2000 colones de Arancel de Registro se encuentran cubiertos, en lo que respecta a este rubro tributario.

CAPITULO LII: EXENCIONES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRAL INMOBILIARIA

- Modificación del punto 1 denominado Exenciones por tipo de Contrato. El texto anterior que fuera modificado por la Circular DRI-010-2021 de fecha 07 de setiembre del 2021 establecía:
 - 1. En los documentos en los cuales no se otorga bono de vivienda, pero el notario da fe de que la venta e hipoteca fue declarada de interés social aplica la exención.*

Guía de Calificación

Registro Inmobiliario
Subdirección Registral



Encuéntrenos en:



Registro Nacional de Costa Rica



Registro Nacional de Costa Rica