

## **Reglamento del Registro Público 26771-J**

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**Y EL MINISTRO DE JUSTICIA Y GRACIA,**

Con fundamento en el artículo 140, incisos 3) y 18) de la Constitución Política,

### **Considerando:**

1°-Que el Reglamento de Organización del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo Número 24322-J de 12 de junio de 1995, no se ajusta a la estructura producto de la reorganización del Registro Nacional, por lo que se hace necesario emitir un nuevo Reglamento que le de sustento al jurídico.

2°-Debido a los cambios de organización propuestos, es necesario establecer un nuevo régimen jurídico que los sustente.

3°-Para los efectos de agilizar y mejorar los servicios públicos que presta el Registro Público, se hace necesario establecer mecanismos legales que le permitan cumplir a esta Institución ese objetivo.

4°-Y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 458 del Código Civil y 2 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y el acuerdo firme de la Junta Administrativa del Registro Nacional, tomado en sesión extraordinaria número 58-97, del 30 de octubre de 1997. Por tanto,

### **DECRETAN:**

**REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO**

## **TITULO PRIMERO**

### **Organización del Registro Público**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones generales**

Artículo 1.-Del Registro. El Registro Público, tiene bajo su competencia y a solicitud de parte, la registración y la expedición de certificaciones acerca de sociedades mercantiles y civiles, asociaciones civiles y poderes de personas físicas, valiéndose para ello de las técnicas de microfilm, y cualquier otra tecnología moderna.

(Reformado por artículo 42 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509 de 30 de setiembre de 2009)

Artículo 2.-Definiciones. Para los fines del presente Reglamento se entenderá por:

- a) Ministerio: Ministerio de Justicia.
- b) Junta: Junta Administrativa del Registro Nacional.
- c) Dirección General: Dirección General del Registro Nacional.
- d) Registro o Institución: Registro Público.
- e) Direcciones: Dirección de Personas Jurídicas.
- f) Dirección: Dirección de Personas Jurídicas.
- g) Matrícula: Número con el que se identifica el inmueble registrado.

(Reformado por artículo 42 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509 de 30 de setiembre de 2009)

Artículo 3.-Composición del Registro. El Registro estará conformado por:

a) (Derogado por artículo 44 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; decreto ejecutivo 35509 de 30 de setiembre de 2009)

b) La Dirección de Personas Jurídicas, que tendrá bajo su competencia todo lo referente a materia Mercantil, de Personas, Asociaciones, Fundaciones, y el Registro de Medios de Difusión y Agencias de Publicidad.

El Director es el Superior Jerárquico de cada Dirección y debe velar porque todos los empleados cumplan estrictamente sus funciones y obligaciones, de conformidad con la legislación vigente que les rige.

## **CAPITULO II**

### **Distribución, Deberes y Atribuciones de las Unidades de la Dirección de Propiedad Inmueble**

Artículo 4.- (Derogado por artículo 44 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; decreto ejecutivo 35509 del 30 de setiembre de 2009)

Artículo 5.- (Derogado por artículo 44 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; decreto ejecutivo 35509 de 30 de setiembre de 2009)

Artículo 6.- (Derogado por artículo 1 del decreto ejecutivo 27934 del 26 de mayo de 1999, "Suprime la estructura orgánica del Registro Nacional, las Asesorías Jurídicas de

los Registros de Bienes Muebles, Bienes Inmuebles, Personas Jurídicas y Catastro Nacional, como estructuras independientes")

Artículo 7.- (Derogado por artículo 44 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; decreto ejecutivo 35509 del 30 de setiembre de 2009)

Artículo 8.- De los Jefes de los Registradores. Corresponde a los Jefes de Registradores:

- a) Velar por el buen funcionamiento de los grupos a su cargo en lo técnico y administrativo.
- b) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presentan sus superiores, subalternos, profesionales y público en general, y a la vez brindar asesoría en materia de su especialidad.
- c) Supervisar y Fiscalizar que los funcionarios a su cargo tramiten los documentos de acuerdo a la legislación y disposiciones vigentes.
- d) Resolver en primera instancia de calificación los conflictos de criterio surgidos entre los usuarios y funcionarios a su cargo. Podrá revocar el defecto y ordenar la tramitación del documento, lo cual se hará bajo su responsabilidad, en caso de confirmar el defecto se fundamentará y elevará para su calificación el caso a la Dirección.

Artículo 9.- De los Registradores. Corresponde a los Registradores la calificación e inscripción de los documentos sometidos a su estudio, lo cual harán por los medios de que dispongan en coordinación con la Dirección, con la obligación de brindar un eficiente servicio.

Artículo 10.-De la Coordinación de Servicios Regístrales. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

Artículo 11.-Del Departamento de Recepción y Entrega. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

Artículo 12.-Del Departamento de Servicios Computarizados y Microfilm. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

Artículo 13.-Del Departamento de Tomos. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

Artículo 14.-Del Departamento de Certificaciones. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

### **CAPITULO III**

#### **Distribución, Deberes y Atribuciones de las Unidades de la Dirección de Personas Jurídicas**

Artículo 15.-La Dirección. Además de las atribuciones que este Reglamento y otras leyes le asignen, corresponde a la Dirección de Personas Jurídicas, velar por el buen funcionamiento de los Departamentos a su cargo, conforme lo establece el artículo 4 de este Reglamento. El Director de Personas Jurídicas podrá contar con los asesores que considere necesarios, a efecto de lograr sus objetivos.

Artículo 16.-La Subdirección. Además de las atribuciones que este Reglamento y otras leyes le asignen, corresponde a esta Subdirección:

- a) Ordenar o denegar la inscripción de los documentos sujetos a registro, resolver los recursos y gestiones administrativas, de acuerdo con la ley.
- b) Ejecutar las disposiciones que acuerde la Dirección para el buen servicio del Registro.
- c) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores, subalternos y público en general, y brindar asesoría en la materia de su especialidad.
- d) Supervisar y controlar que los documentos que se confeccionan y tramitan en su dependencia bajo su responsabilidad, sean elaborados de manera exacta.
- e) Demás que le delegue o asigne el Director de este Registro.
- f) Sustituir al Director en su ausencia.

(Adicionado por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000)

Artículo 17.-De la Coordinación Registral.- Además de las atribuciones que este Reglamento y otras leyes le asignen, al Coordinador Registral le corresponde:

- a) Coordinar y revisar periódicamente con los Jefes de Registradores el funcionamiento de los Departamentos a su cargo.
- b) Auxiliar al Director en la elaboración de planes y proyectos de índole registral.
- c) Controlar la función de Registración de documentos efectuada por los funcionarios del Registro.

d) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores, subalternos y público en general y brindar asesoría en la materia de su especialidad.

e) Autorizar la inscripción conjunta de los documentos que conforme a derecho y bajo su criterio y responsabilidad le soliciten. O Demás que se le asignen.

(Adicionado por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000)

Artículo 18.-Del Departamento Mercantil y de Personas. El Departamento Mercantil y de Personas está constituido por un Jefe, los Registradores y Certificadores dedicados a la registración y certificación de todo lo relativo al Registro Mercantil, de Personas y de Asociaciones, para lo cual deberán cumplir lo que establecen los artículos 8, 9 y 14 este Reglamento.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 16 al 18 actual)

Artículo 19.-Del Departamento del Registro de Asociaciones Este Departamento está constituido por un Jefe y los Registradores dedicados a la registración de todo lo relativo al Registro Asociaciones, para lo cual deberán cumplir lo que establecen los artículos 8 y 9 de Reglamento.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 17 al 19 actual)

Artículo 20.-De la Coordinación de Servicios Regístrales. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000; que lo traspasó del antiguo artículo 18 al 20 actual y posteriormente reformado por artículo 2 del decreto referido)

## **CAPITULO IV**

### **De los diferentes Registros**

Artículo 21.-Del Registro de la Propiedad Inmueble. En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirá todo lo relativo al título del dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 19 al 21 actual)

Artículo 22.-Del Registro de Hipotecas. En el Registro de Hipotecas se inscribirán la constitución, modificación y cancelación del derecho de hipotecas. 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. La cesión de la hipoteca se hará dando la cita de la inscripción hipotecaria practicada a favor del cedente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 20 al 22 actual)

Artículo 23.-Del Registro de Personas. En el Registro de Personas se inscribirá todo lo indicado en el artículo 466 del Código Civil y cualquier otro acto o contrato que por ley o por reglamento se indicare. El asiento donde se realice la inscripción deberá contener los requisitos indicados en el artículo 467 de dicho Código.



(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 21 al 23 actual)

Artículo 24.-Del Registro Mercantil. En el Registro Mercantil se inscribirá todo lo indicado en el artículo 235 del Código de Comercio y cualquier otro acto o contrato que por ley o reglamento se indicare. En el asiento donde se practique la inscripción se indicará la información más importante, del acto o contrato que se registra, para los efectos de la publicidad.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 22 al 24 actual)

Artículo 25.-Del Registro de Asociaciones. En el Registro de Asociaciones se inscribirán las asociaciones con fines artísticos, científicos, benéficos, de recreo y cualesquiera otros lícitos que no tengan por único y exclusivo objeto el lucro o ganancia. En el asiento donde se registre constará un resumen de los datos más importantes de su inscripción.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 23 al 25 actual)

Artículo 26.-Del control administrativo y fiscalización de las Asociaciones. El control administrativo y la fiscalización de las asociaciones, será competencia de la Dirección de Personas Jurídicas del Registro Público, de conformidad con lo dispuesto en el Título IV Capítulo I del Reglamento a la Ley de Asociaciones, que es Decreto Ejecutivo No 18670-J de 20 de diciembre de 1988.

(Reformado por artículo 2 del decreto ejecutivo 27281 de 19 de agosto de 1998)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 24 al 26 actual)

Artículo 27.-Del Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del Golfo de Papagayo. En el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre se inscribirá todo lo relativo a la concesión de derechos de la Zona Marítimo Terrestre y del Golfo de Papagayo y aquellos que por leyes o decretos se le asignen.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 25 al 27 actual)

## **TITULO SEGUNDO**

### **De la Función Registral**

#### **CAPITULO I**

##### **Del Diario**

Artículo 28.-Orden de presentación. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 del 2 de febrero del 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 26 al 28 actual)

Artículo 29.-Horario de recepción de documentos. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 27 al 29 actual)

Artículo 30.-Registración de imágenes. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 28 al 30 actual)

Artículo 31.-De la anotación. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 29 al 31 actual)

Artículo 32.-Índice de Documentos sujetos a inscripción, que por su naturaleza no poseen citas de inscripción. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 30 al 32 actual)

Artículo 33.-Del reparto automático. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 31 al 33 actual)

## **CAPITULO II**

### **De la Calificación e Inscripción de los documentos sujetos a Registro**

Artículo 34.-La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 32 al 34 actual)

Artículo 35.-Examen de documentos por parte del Registrador. Recibidos los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en el Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 33 al 35 actual)

Artículo 36.-Plazo para calificar. A más tardar dentro de los ocho días siguientes a su recibo y guardando estricto orden de presentación, procederán los Registradores a calificar los documentos que les hubiere sido entregados. Dicho plazo no correrá para los documentos a los que se les de el carácter de complejos.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 34 al 36 actual)

Artículo 37.-Suspensión de inscripción. De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de los requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 35 al 37 actual)

Artículo 38.-Calificación de documentos por parte del Jefe. En caso de que el interesado no estuviere de acuerdo con los defectos anotados por el Registrador, o en el momento que el Registrador lo estime conveniente, el documento se pasará a su Jefe para que le de su apreciación con respecto a los defectos anotados. El Jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una resolución razonada y elevará la calificación a la Dirección o a la Subdirección. En cualquiera de los casos deberá fundamentarse la solicitud de calificación.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 36 al 38 actual)

Artículo 39.-Calificación de documentos por parte de la Dirección y Subdirección. Una vez calificado el documento por el Jefe y habiendo éste confirmado el defecto, se someterá el mismo a calificación por parte de la Dirección o Subdirección; el pronunciamiento de ésta es de obligatorio acatamiento para el Registrador y su inobservancia se considerará falta grave.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 37 al 39 actual)

Artículo 40.-Revocatoria de la orden de suspensión de documentos. El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un documento ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador, cumpliendo así lo estipulado en el artículo anterior.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 38 al 40 actual)

Artículo 41.-Corrección de defectos por documento adicional, Si un documento adolece de un defecto subsanable y se corrigiere por medio de uno nuevo, presentado éste al Registro, se entregarán ambos al Registrador respectivo para su inscripción. Si un documento se presenta como adicional de otro y no cumple su objetivo por contener nuevos actos o contratos, el Registrador tramitará lo relacionado a la corrección del documento principal, pero cancelará parcialmente la presentación del documento adicional en cuanto al nuevo acto o contrato.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 39 al 41 actual)

Artículo 42.-Retiro de documentos sin inscribir. Si el interesado en vez de subsanar el defecto o pedir denegación, retira el documento sin inscribir, se cancelarán las anotaciones que haya originado.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 40 al 42 actual)

Artículo 43.-Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 41 al 43 actual)

Artículo 44.-Acatamiento de los criterios registrales. La Dirección o Subdirección comunicarán mediante una orden circular, aquellas calificaciones, resoluciones de recursos, de diligencias administrativas u otros que consideren de importancia para la aplicación de casos similares que se presenten en el futuro. El contenido de dicha orden circular será de obligatorio acatamiento para los Registradores en casos análogos, a fin de garantizar un principio de unidad de criterio en la calificación registral.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 42 al 44 actual)

Artículo 45.-Anotaciones caducas. Al calificar un documento el Registrador hará caso omiso de las anotaciones caducas y de las inscripciones prescritas y las cancelará al momento de su inscripción.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 43 al 45 actual)

Artículo 46.-La inscripción. Si el documento calificado no presenta defecto alguno, se procederá a su debida inscripción, por los medios técnicos que la Dirección considere más ágiles, eficientes y seguros, valiéndose para ello de las técnicas de computación, microfilmación, digitalización y cualquier otra tecnología.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 44 al 46 actual)

Artículo 47.-Autorización de la inscripción. Una vez realizada la inscripción, el Registrador la autorizará mediante los medios técnicos o manuales que fije la Dirección, con lo cual actualizará inmediatamente la información de la base de datos y ésta podrá ser consultada por los usuarios en el mismo momento. Una vez concluida la inscripción, la razón de inscripción será impresa en el documento mediante el mecanismo técnico que esté vigente, y firmada por el Registrador correspondiente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 45 al 47 actual)

Artículo 48.-Inscripción de vías de ferrocarriles, canales, carreteras, parques y calles públicas. No será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble la propiedad pública de vías de ferrocarril, canales, carreteras, parques y calles públicas. Sin embargo el testimonio de la escritura en donde se constituyen, deberá presentarse al Registro para hacer las referencias y disminución de cabidas en las fincas, con indicación del plano catastrado.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 46 al 48 actual)

### **CAPITULO III**

#### **De los Documentos Registrables**

Artículo 49.-Documentos Registrables. En el Registro Público se inscribirán:

a) Los títulos de dominio sobre inmuebles.



b) Aquellos documentos sobre inmuebles en que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipotecas y cualesquiera otros derechos reales.

c) Los que dispongan embargos, restricciones y demás providencias cautelares.

d) Aquellos títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles.

e) Los relativos a propiedad horizontal.

f) La constitución de las sociedades civiles y mercantiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su organización.

g) Los relativos al registro de personas.

h) La constitución de las Asociaciones Civiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su estructura.

i) Todo lo relativo a las concesiones de la zona marítimo terrestre y Golfo de Papagayo.

j) Cualquier otro documento que indique la ley.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 47 al 49 actual)

Artículo 50. -(Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 48 al 50 actual)

Artículo 51.-Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 49 al 51 actual)

Artículo 52.-Identificación del documento. Una vez aceptado por la Oficina del Diario, el documento podrá ser identificado así:

a) Por orden numérico;

b) Por orden cronológico;

c) Por una combinación de los puntos anteriores. La Dirección definirá el método que se considere más seguro.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 50 al 52 actual)

Artículo 53.-Anotación de documentos que declaren la quiebra, concurso de acreedores e intervención judicial de las personas Jurídicas y la insolvencia o incapacidad mental de personas físicas. Los documentos en que se declare intervención judicial, concurso de acreedores, quiebra y se declare la insolvencia o incapacidad de personas físicas, una vez recibidos por el Registrador, se anotarán en los bienes que expresamente indique la autoridad judicial correspondiente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 51 al 53 actual)

Artículo 54.-Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 52 al 54 actual)

Artículo 55.-Validez de los Títulos. La inscripción en el Registro Público no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 456 del Código Civil.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 53 al 55 actual)

Artículo 56.-Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 54 al 56 actual)

Artículo 57.-Excepciones al Principio del Tracto Sucesivo. No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del Principio de Tracto Sucesivo, con respecto al documento que se otorgue en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado o expedido por:

1) los jueces,

2) herederos declarados o

3) sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones que el propietario no otorgó ante un notario.

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores cedieren bienes hereditarios inscritos a nombre del causante.

c) Cuando se trate de instrumentos otorgados en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

d) Cuando se inscriban simultáneamente los documentos por los cuales se adquirió la titularidad del derecho transmitido y su adquisición, o en el supuesto del artículo 455 del Código Civil.

En todos estos casos, el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de éste o de los derechos que motivaron la transmisión o adjudicación, a partir del que esté inscrito o pendiente de inscripción en el Registro, hecho que se consignará en la inscripción.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 55 al 57 actual)

Artículo 58.-De las competencias especializadas de cada Dirección. Cada Dirección del Registro Nacional tendrá competencia propia y no se podrá registrar ningún documento en otra Dirección que opere con otra especialidad funcional.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 56 al 58 actual)

Artículo 59.-Del Principio de Rogación. El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 57 al 59 actual)

Artículo 60.-Inscripciones posteriores. No podrá registrarse ningún documento cuando haya sido inscrito o anotado otro que se le oponga, excepto lo dispuesto por el artículo 55 anterior.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 58 al 60 actual)

Artículo 61.-División o reunión de fincas. Si el inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas inscripciones y matrículas como fincas resultaren, anotándose en la inscripción primitiva, los números de matrículas de las fincas resultantes. Cuando se reúnan inmuebles, se hará una nueva y única matrícula.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 59 al 61 actual)

Artículo 62.-Historial del Derecho Registrado. Bajo el número de registro de cada derecho, se registrará también lo siguiente:

a) La última transmisión del dominio. El tracto sucesivo histórico constará en la Base de Datos.

b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio.

c) Los arrendamientos.

d) Las cancelaciones o extinciones que correspondan.

e) Y las anotaciones de los documentos pendientes de inscripción.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 60 al 62 actual)

## **CAPITULO IV**

### **Publicidad Registral, Certificaciones, Informes Registrales y Cédulas Jurídicas**

Artículo 63.-Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 61 al 63 actual)

Artículo 64.-Unidad de información. La inscripción de un inmueble se efectuará consignándole a éste un número de matrícula, bajo el cual se indicará toda la información referente a este. Igualmente existirá una unidad de información para las inscripciones que no correspondan a inmuebles y que deben realizarse en este Registro.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 62 al 64 actual)

Artículo 65.-Forma de registrar la información. El asiento de inscripción se confeccionará registrando la información requerida en cada caso. utilizando los medios técnicos en uso.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 63 al 65 actual)

Artículo 66.-Base de la publicidad registral. La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación. siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 64 al 66 actual)

Artículo 67.-De la Base de Datos. La base de datos constituye un medio de registración en donde se transcribe el contenido del estado jurídico registral de cada inmueble, sociedad mercantil o civil, persona física, asociación, concesión y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en este Registro, mediante un elemento de unidad, legajo o ficha, en el cual queda satisfecho el principio de especialidad registral.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 65 al 67 actual)

Artículo 68.-Procesamiento electrónico de datos. El procesamiento electrónico de datos es el medio técnico de la registración, por el cual se introduce, procesa, actualiza y

archiva la información registral contenida en la unidad de información, en dispositivos propios de un ordenador o computador.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 66 al 68 actual)

Artículo 69.-De la digitalización de documentos. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 67al 69 actual)

Artículo 70.-De la Microfilmación de Documentos. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 68 al 70 actual)

Artículo 71.-Del valor de las Certificaciones. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 69 al 71 actual)

Artículo 72.-Modo de extender certificaciones. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)



(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 70 al 72 actual)

Artículo 73.-Responsabilidad del Registro por la información contenida en las certificaciones. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 71 al 73 actual)

Artículo 74.-Informes registrales. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 72 al 74 actual)

Artículo 75.-Cédula de Persona Jurídica. El Registro extenderá una cédula que identificará con un número, la razón social y otros datos a cada persona jurídica, que será el documento oficial para su identificación, de conformidad con lo que señala el Decreto Ejecutivo No. 18504-J de 29 de setiembre de 1988.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 73 al 75 actual)

## **CAPITULO V**

### **De las Hipotecas de Cédulas**

Artículo 76.-De su constitución y expedición. La constitución de las hipotecas de cédulas se efectuará en escritura pública. Una vez constituido e inscrito el testimonio, se emitirán

las cédulas que deberán firmar el Registrador de cédulas hipotecarias y el dueño del inmueble hipotecado o su legítimo representante.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 74 al 76 actual)

Artículo 77.-Requisitos de la escritura de constitución. La escritura de constitución deberá contener los mismos requisitos que las escrituras hipotecarias y expresar además:

a) Que se constituye una hipoteca de cédulas.

b) Que no existen sobre la finca inscripciones relativas a constitución de hipoteca o a condiciones resolutorias del derecho del constituyente. Si la finca que se grava con la hipoteca de cédulas se hubiere adquirido "sin perjuicio de tercero" y aún no estuviera prescrita o caduca la acción del tercero, se hará constar tal circunstancia en la escritura y en la cédula que se emita.

c) Lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 430 del Código Civil.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 75 al 77 actual)

Artículo 78.-Requisitos del documento para ser inscrito. Los documentos en donde se constituyen cédulas hipotecarias, deberán observar los requisitos establecidos en los artículos 48 y 49 (\*) de este Reglamento.

(\*) Actualmente artículos 50 y 51

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 76 al 78 actual)

Artículo 79.-Expedición y entrega de la cédula hipotecaria. Inscrito el documento, el Registrador de Cédulas Hipotecarias entregará al interesado la cédula, en la cual constará su firma y la del dueño del mueble hipotecado o su legítimo representante. Dicho acto se hará constar por escrito en un libro de entrega de cédulas que se llevará al efecto y el recibo será firmado por el funcionario y el interesado, o su apoderado.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 77 al 79 actual)

Artículo 80.-Diferencia entre la fórmula de la cédula hipotecaria y el asiento. Si del cotejo de la fórmula de la cédula hipotecaria con su respectivo asiento resultaren incongruencias o diferencias, el Registrador de cédulas hipotecarias denegará la emisión, hasta tanto no se subsanen los errores u omisiones.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 78 al 80 actual)

Artículo 81.-Sustitución de hipoteca común por hipoteca de cédula. La sustitución de una hipoteca común por una de cédula se hará en la misma escritura en que ésta se constituye, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 428 del Código Civil.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 79 al 81 actual)

Artículo 82.-Constitución de la cédula si hay hipoteca común. Mientras no se hubiere cancelado la hipoteca común, no podrá constituirse una hipoteca de cédulas.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 80 al 82 actual)

Artículo 83.-De la cancelación de las hipotecas de cédulas. La cancelación de una hipoteca de cédula deberá hacerse:

a) Por medio de escritura pública. No procede la cancelación parcial con recibo de suma o en cuanto a la garantía.

b) Por sentencia ejecutoria librada en juicio ordinario.

c) Por sentencia protocolizada en ejecución hipotecaria, declarada en el juicio que sirvió de base del remate y las otras hipotecas que existieren de grado inferior.

En el caso de los incisos a) y c), junto con el documento inscribible de cancelación deberá presentarse la cédula a que se refiere la escritura, o la cédula que sirvió de base a la ejecución hipotecaria y las de grado inferior para que el Registrador las destruya, al firmar la cancelación.

La presentación de la cédula o las cédulas a que se refiere este artículo, se hará al Registrador de cédulas hipotecarias o a quien éste designe para su cotejo. Si la cédula se encontrare de conformidad con el contenido del documento, se extenderá el recibo correspondiente para que el interesado la presente al Diario.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 81 al 83 actual)

## **TITULO TERCERO**

### **De los Errores Regístrales y modos de subsanarlos**

#### **CAPITULO I**

##### **De los errores regístrales**

Artículo 84.-Tipos de errores registrales. Los errores cometidos en las inscripciones del Registro pueden ser materiales o conceptuales.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 82 al 84 actual)

Artículo 85.-Error material. Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 83 al 85 actual)

Artículo 86.-Error conceptual. Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 84 al 86 actual)

## **CAPITULO II**

### **Modo de subsanar los errores registrales**

Artículo 87.-Rectificación de errores. Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada. En caso de que la corrección del error cause algún

perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 85 al 87 actual)

Artículo 88.-La inmovilización. Si en el caso del artículo 85 (\*) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.

(\*) Actualmente artículo 87

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 86 al 88 actual)

Artículo 89.-Modo de inscribir la corrección de errores. La rectificación de un error material o de conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro. Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 87 al 89 actual)

Artículo 90.-Efectos de la inscripción de la rectificación. La inscripción de la rectificación surtirá efecto a partir de la fecha en que se realice, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar en vía judicial contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere la inscripción que contenía el error.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 88 al 90 actual)

Artículo 91.-Rectificación del error por otro Registrador. En él caso que el Registrador correspondiente no pudiere rectificar o autorizar una inscripción, por incapacidad, enfermedad u otras razones, lo hará el Registrador que lo sustituya. Si el Registrador no tuviera sustituto, la rectificación o la autorización la practicará quien designe el Director o el Coordinador Registral. En ambos casos se pondrá una razón expresando el motivo de la corrección o de la firma.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 89 al 91 actual)

## **TITULO CUARTO**

### **De la Gestión Administrativa**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones generales**

Artículo 92.-Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la

solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 90 al 92 actual)

Artículo 93.-Requisitos de la Gestión Administrativa. La gestión que se relaciona en el artículo anterior deberá contener la petición de manera clara, debidamente razonada y con su fundamento legal. Además tendrá que indicarse casa u oficina dentro de la ciudad de San José en donde oír notificaciones y los medios por lo que pueden ser notificados. Además deberá presentarse un juego de copias de la solicitud, para cada uno de los interesados y la dirección exacta en que pueden ser notificados.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 91 al 93 actual)

Artículo 94.-Forma de realizar la notificación. La notificación se realizará en el lugar y por los medios que las partes señalaron para tal efecto.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 92 al 94 actual)

Artículo 95.-Legitimación para Gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 93 al 95 actual)

## **CAPITULO II**



## **Del Procedimiento**

Artículo 96.-De la presentación de la gestión. El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si éste no cumpliera todos los requisitos, se rechazará ad-portas. Si por alguna circunstancia se recibiere y faltare algún requisito en el escrito, se le prevendrá a la parte para que lo subsane en un plazo no mayor de 15 días. Si no cumpliera lo exigido se rechazará la gestión y se archivará el expediente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 94 al 96 actual)

Artículo 97.-De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 95 al 97 actual)

Artículo 98.-De la notificación. A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación. En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 96 al 98 actual)

Artículo 99.-Resolución de la Dirección o de la Subdirección. Una vez vencidas las audiencias conferidas, la Dirección o la Subdirección resolverá dentro del mes siguiente, en resolución debidamente razonada. Esta resolución se notificará

al gestionante, así como a los demás interesados que se hubieren apersonado. Para los demás se tendrá por firme 24 horas después de dictada.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 97 al 99 actual)

Artículo 100.-Del Recurso de apelación. Contra la resolución final dictada por la Dirección o por la Subdirección procederá el recurso de apelación, que debe interponerse ante cualquiera de éstas oficinas dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución. Presentada en tiempo la apelación, la Dirección o la Subdirección remitirá sin más trámite el expediente a la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo para que proceda de conformidad con la ley número 7274 del 25 de febrero de 1992.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 98 al 100 actual)

Artículo 101.-Resolución final por parte del Tribunal respectivo. Una vez resuelto lo que corresponda por el Tribunal Superior Contencioso Administrativo y devuelto el expediente, la Dirección o Subdirección ejecutará la decisión final.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 99 al 101 actual)

## **TITULO QUINTO**

### **De los Sistemas de Seguridad**

#### **CAPITULO I**

## **De la Boleta de Seguridad**

Artículo 102.-De la Boleta de Seguridad. Todo notario debe solicitar a la Tesorería del Registro Nacional un talonario de Boletas de Seguridad, que serán indispensables para la presentación de sus documentos al Departamento de Recepción y Entrega.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 100 al 102 actual)

Artículo 103.-De la recepción de documentos con Boleta de Seguridad. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 101 al 103 actual)

Artículo 104.-De la Revisión de la Boleta de Seguridad. El Registrador a quien se le asignó el documento deberá corroborar que la boleta que acompaña el documento corresponda a las asignadas al notario autorizante. El Registrador cancelará la presentación de todo documento que no porte la Boleta de Seguridad, o no esté autorizado por el Jefe del Departamento o el Director o Subdirector del Registro Público.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 102 al 104 actual)

Artículo 105.-Del extravío de Boleta de Seguridad. Todo Notario deberá reportar de manera inmediata el extravío de Boletas de Seguridad ante la Tesorería del Registro Nacional por ser el responsable. El Registro deberá de informar a la Corte Plena la omisión de esta obligación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Notariado.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 103 al 105 actual)

Artículo 106.-Del documento otorgado ante dos o más Notarios. En caso de que un documento se haya otorgado ante dos o más notarios, deberá presentarse con una boleta de seguridad de las asignadas al notario dueño del protocolo donde se otorgó la escritura; en caso de que se presente con una boleta de cualquiera de los otros conotarios, no se le cancelara la presentación y deberá indicarse el defecto correspondiente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 104 al 106 actual)

Artículo 107.-De la presentación de varios documentos en una sola Boleta de Seguridad. Podrán ser presentados con una sola Boleta de Seguridad y bajo una misma presentación, varios documentos autorizados por diferentes notarios.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 105 al 107 actual)

## **CAPITULO II**

### **De la clave de acceso a la Base de Datos**

Artículo 108.-La clave de acceso o palabra de paso. La clave de acceso o palabra de paso a la Base de Datos es un código que sirve para entrar a la Base de Datos y así poder introducir nueva información o variar la existente.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 106 al 108 actual)

Artículo 109.-Uso de la clave de acceso. La clave de acceso podrá ser usada única y exclusivamente por el funcionario a quien se le asigna, y será el responsable por su utilización irregular.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 107 al 109 actual)

## **TÍTULO QUINTO**

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Oficinas Regionales**

Artículo 110.-De la Dirección de Oficinas Regionales. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Adicionado por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001)

Artículo 111.-Del Coordinador de Oficina Regional. (Derogado por artículo 79 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, decreto ejecutivo 42835 de 2 de febrero de 2021)

(Adicionado por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001)

Artículo 112.-Cambio de la clave de acceso. En cualquier tiempo el funcionario podrá cambiar su clave de acceso, como medida de seguridad. Bajo la autorización y supervisión superior, podrán ser cambiadas las claves de acceso, como medida de seguridad.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 108 al 110 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre del 2001; que lo traspasó del antiguo 110 al 112 actual)

## **Capítulo IV**

### **De otros Sistemas de Seguridad**

Artículo 113.-Creación de otros sistemas de seguridad. Con el fin de dar la mayor seguridad posible a la información que consta en el Registro y al procedimiento de registración, se podrán crear los sistemas de seguridad que la Dirección considere convenientes.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 109 al 111 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001; que lo traspasó del antiguo 111 al 113 actual)

Artículo 114.- Modificaciones. Modifíquese el artículo primero del Decreto Ejecutivo No 19932-J del 4 de octubre de 1990, el cual en adelante deberá leerse así:

"Artículo 1°-Se centraliza en el Registro de Asociaciones de la Dirección General del Registro Nacional, el trámite de autorización e inscripción de Asociaciones que se constituyan al amparo de la Ley de Asociaciones No 218 de 8 de agosto de 1939 y sus reformas".

(Mediante artículo 1 del decreto ejecutivo 27132 de 10 de junio de 1998 se derogó este artículo. No obstante, por artículo 3 del decreto ejecutivo 27281 de 19 de agosto de 1998 se restablece su vigencia)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 110 al 112 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001; que lo traspasó del antiguo 112 al 114 actual)

Artículo 115.-Derogatoria. Deróguese el Decreto Ejecutivo número 24322-J, del 12 de junio de 1995, excepto lo establecido en el Transitorio I.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 111 al 113 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001; que lo traspasó del antiguo 113 al 115 actual)

Artículo 116.-Transitorios.

a) Mientras no se implante totalmente un nuevo sistema computarizado para todo el Registro, le serán aplicables en lo pertinente las disposiciones contenidas en el Decreto Ejecutivo Número 15 del 3 de marzo de 1943.

b) Las calificaciones y los expedientes de curso o administrativa referentes a Mercantil, Personas y Asociaciones que no cuenten con resolución final a la fecha de promulgación de este Reglamento, serán conocidas por la Dirección de Personas Jurídicas.

c) (Derogado por artículo 1 del decreto ejecutivo 27132 de 10 de junio de 1998. Posteriormente, por artículo 4 del decreto ejecutivo 27281 de 19 de agosto de 1998, se vuelve a derogar este inciso)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 112 al 114 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001; que lo traspasó del antiguo artículo 114 al 116 actual)

Artículo 117.-Vigencia. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José, el dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 28541 de 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 113 al 115 actual)

(Corrida la numeración por artículo 1 del decreto ejecutivo 30097 de 17 de diciembre de 2001; que lo traspasó del antiguo 115 al 117 actual)