

37

REPUBLICA DE COSTA RICA.

REGLAMENTO

DEL

REGISTRO PÚBLICO.



SAN JOSE.  
Imprenta Nacional.  
1887.



# BERNARDO SOTO,

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,

De acuerdo con la fracción 28 del artículo 102 de la Constitución Política y ley de 25 de marzo de este año, decreta el siguiente

## Reglamento del Registro Público.

### TITULO I.

Del Personal del Registro.

#### CAPÍTULO I.

*Disposiciones generales.*

Art. 1º—El personal del Registro se compondrá de los empleados siguientes:

1º—Un Registrador General.

2º—Un Registrador de la sección de Personas.

3º—Un Registrador de la sección de Hipotecas.

4º—Cuatro Registradores de la sección de la Propiedad.

5º—Un Oficial encargado del Diario.

6º—Un Tesorero Archivero.

7º—Un Certificador.

8º—Los oficinistas que el servicio demande á juicio del Registrador General.

El Registrador de Hipotecas será el Oficial Mayor del Registro.

Art. 2º—Las condiciones exigidas y las prohibiciones puestas para los funcionarios de justicia en los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tribunales, son aplicables á los empleados del Registro.

El Registrador General debe además ser Abogado.

Art. 3º—Los empleados del Registro, con excepción de los escribientes, serán nombrados por la Secretaría de Gobernación, permanecerán en su puesto mientras dure su buen desempeño y deberán rendir fianza ó constituir hipoteca para asegurar su responsabilidad por una cantidad igual al monto del sueldo respectivo en un año. Sin haber llenado tal requisito no podrán entrar á ejercer sus funciones.

Art. 4º—La calificación de la fianza ó hipoteca establecidas en el



artículo anterior corresponde á la Secretaría de Gobernación, previos los informes del Ministerio Público.

Art. 5º.—La caución hipotecaria no se admitirá si la finca ofrecida no tiene un valor libre del doble de la cantidad que se trata de garantizar.

Art. 6º.—En cuanto á la calificación y constitución de la garantía del Tesorero Archivero, se observarán las disposiciones fiscales relativas á cauciones á favor de la Hacienda Pública de los empleados que administren rentas.

Art. 7º.—Constituida la fianza, el nombrado tomará posesión de su cargo, prestando juramento ante el Secretario de Gobernación el Registrador General, y ante éste los demás emplados.

Art. 8º.—El Secretario de Gobernación y en su caso el Registrador General, expedirán las órdenes para que el nombrado reciba por inventario del emplado saliente los libros y demás papeles que deban estar á su cargo.

La entrega se hará á presencia del Juez de lo Contencioso-administrativo asistido de su Secretario, si se tratare del Registrador General y á presencia de éste y del Oficial Mayor del Registro, si se tratare de los demás empleados.

De todo se levantará, en el libro que para el efecto llevará la oficina, el acta respectiva que firmarán el Juez y su Secretario ó el Registrador y el Oficial Mayor en su caso, el empleado saliente y el que entrare, y de ella darán el Secretario ú Oficial Mayor, á los interesados, si lo solicitan, copia autorizada y remitirán otra á la Secretaría de Gobernación.

Art. 9º.—La garantía no se cancelará sino después de un año de haber cesado en sus funciones el empleado respectivo.

Art. 10.—Durante el término indicado en el artículo anterior y á solicitud del interesado, anunciará por cuatro veces el Juez de lo Contencioso-administrativo, por el periódico oficial, que se ha pedido la cancelación de la garantía. Los anuncios se harán con tres meses de intervalo entre cada uno de ellos.

Trascurrido el término fijado sin que nadie haya entablado reclamación alguna, previa audiencia del Ministerio Público, el Juez declarará procedente la cancelación solicitada y procederá á verificarla de oficio. Lo mismo se hará cuando la demanda que se entable fuere declarada improcedente.

Art. 11.—El conocimiento de las demandas que se entablen contra los empleados del Registro, por daños y perjuicios provenientes de faltas en el ejercicio de sus funciones, corresponde á la Sala 1ª del Tribunal de Justicia en 1ª Instancia. Los trámites serán los del juicio civil ordinario.

Art. 12.—Es incompatible con cualquiera otro destino público el cargo de empleado del Registro.

Art. 13.—Es prohibido á los empleados del Registro intervenir

ya como directores, ya como procuradores en asuntos judiciales, en la redacción de documentos sujetos á Registro y en su presentación al mismo, á menos que estén interesados personalmente ellos, sus esposas, ascendientes ó descendientes.

Art. 14.—Los empleados del Registro responderán civilmente de los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio de sus funciones por la inobservancia de las leyes y reglamentos.

## CAPÍTULO II.

### *Deberes y atribuciones de los empleados del Registro.*

Art. 15.—El Registrador General es el Jefe de la oficina y debe velar porque todos los empleados de su dependencia cumplan estrictamente sus obligaciones.

Cuando cualquiera de los empleados cuyo nombramiento corresponde á la Secretaría de Gobernación, faltare á su deber lo pondrá inmediatamente en conocimiento de ella para lo que proceda.

Art. 16.—Fuera de las demás atribuciones que por otros artículos de este Reglamento y demás leyes se le asignen, corresponde al Registrador General:

1º—Ordenar ó denegar la inscripción de los documentos sujetos á Registro.

2º—Extender y autorizar las actas de constitución y cancelación de hipotecas de cédulas.

3º—Presentar ternas á la Secretaría de Gobernación para el nombramiento de los empleados que á ella corresponde hacer.

4º—Nombrar y remover á los escribientes ú oficinistas.

5º—Presentar anualmente á la Secretaría de Gobernación un informe estadístico del movimiento de la oficina.

6º—Avisar diariamente por el periódico oficial el día con que vayan las operaciones de cada cual de los partidos.

Art. 17.—Corresponde al certificador despachar sin pérdida de tiempo y por su orden las certificaciones que se soliciten.

Las certificaciones se extenderán en relación ó literalmente, según se solicite.

Art. 18.—Los Registradores de partido y el Certificador son auxiliares los unos de los otros y podrán indistintamente y bajo su responsabilidad practicar las operaciones correspondientes á cualquiera de ellos cuando así lo ordene el Registrador General.

Art. 19.—El Tesorero es el encargado de la recaudación de los derechos del Registro, para lo cual observará las disposiciones fiscales que fueren aplicables.

Como Archivero le corresponde custodiar los documentos despachados y aquellos cuya inscripción se hubiere suspendido y devolverlos, cuando proceda, á los interesados.



## TITULO II.

## De los libros del Registro.

## CAPÍTULO ÚNICO.

Art. 20.—El Registro Público se llevará en libros foliados que tendrán en la parte superior del frente de cada foja el sello de la Secretaría de Gobernación.

Art. 21.—Los libros serán suministrados por dicha Secretaría la cual ordenará su formación con todas las precauciones necesarias para evitar cualquier fraude que en ellos pueda cometerse y procurando que todos tengan igual número de páginas.

Art. 22.—Al entregar la Secretaría cada libro extenderá el Subsecretario en la primera página constancia del número de folios que contenga, de hallarse todos timbrados y ninguno de ellos manchado, escrito ni inutilizado.

Art. 23.—Los asientos comenzarán á extenderse en la segunda página.

Art. 24.—Se llevarán en el Registro once libros ó series de ellos destinados:

El primero que forma el Diario para los asientos de presentación.

Los siete siguientes que forman el Registro de la Propiedad para los asientos de inscripción de los documentos marcados en el artículo 459 del Código Civil.

El noveno que forma el Registro de Hipotecas para la inscripción de los documentos enumerados en el artículo 464 del Código Civil.

El décimo formará el protocolo de las actas de constitución y cancelación de hipotecas de cédulas.

El undécimo que es el Registro de Personas para la inscripción de los documentos marcados en el artículo 466 del Código Civil.

Conforme el trabajo lo fuere exigiendo podrá llevarse, previa autorización de la Secretaría de Gobernación, libro separado para cada una de las clases de documentos que en este último Registro deban inscribirse.

Cada serie de estos libros llevará su numeración separada.

Art. 25.—Los siete libros que forman el Registro de la Propiedad serán respectivamente para cada partido de los en que se divide esta sección, á saber:—San José, Cartago, Heredia, Alajuela, Guanacaste, Puntarenas y Limón.

Queda á juicio del Registrador General señalar á cada uno de los Registradores de la sección de Propiedad los partidos que deban estar á su cargo.

Art. 26.—Se llevará además un cuaderno para extender los recibos de los documentos que se presenten al Diario.

Cada foja formará un recibo y tendrá impresa la razón siguiente:  
*Recibí de ..... el documento número.....*  
*según consta del Diario tomo... folio... asiento.....*

Art. 27.—Todas las fojas de los libros á que se refiere el artículo 24 tendrán á la izquierda un margen vertical en blanco. El ancho de este margen será la cuarta parte del de una foja.

Art. 28.—Además de los libros indicados en el artículo 24 se llevarán índices para cada uno de los partidos de la Propiedad y para las secciones de Hipotecas y Personas.

Art. 29.—Los índices se llevarán por orden alfabético. Para este efecto se formarán con el abecedario todas las combinaciones de dos letras que fueren posibles, se pondrá la combinación en la parte superior del frente de cada foja, procurando destinar á cada una de aquéllas el número de éstas que se considere necesario.

Art. 30.—Cada empleado llevará también libros de conocimientos para asentar en ellos las entregas que haga de los documentos que debieren pasar á poder de otro empleado ú oficina.

Estos libros serán foliados y llevarán en la primera página razón puesta por el Registrador General, de las circunstancias indicadas en el artículo 22.

Art. 31.—Por ningún motivo saldrán de la oficina los libros del Registro. Toda diligencia que exija su presentación se practicará precisamente dentro del despacho.

### TITULO III.

#### Despacho de los documentos sujetos á Registro.

#### CAPÍTULO I.

#### *Disposiciones generales.*

Art. 32.—Todos los documentos en cuya virtud deba practicarse algún asiento en el Registro deberán contener los requisitos que especial y respectivamente dispongan las leyes.

Art. 33.—Sólo en virtud de documentos escritos en castellano podrá practicarse algún asiento en el Registro; los que se hallaren en *distinto idioma deberán antes ser traducidos legalmente.*

Art. 34.—Todas las cantidades y números que se mencionen en el cuerpo de un asiento lo serán en letra.

Art. 35.—Cuando el derecho de una persona sobre un inmueble se fundare ó constare en más de un documento y se presentaren todos á un mismo tiempo en el Registro, todos deberán comprenderse en una sola inscripción.

Art. 36.—Los asientos de los Registros de Personas é Hipotecas.



se extenderán unos á continuación de otros sin dejar entre ellos claros en donde puede suponerse uno nuevo.

La misma disposición es aplicable respecto de los asientos del Registro de la Propiedad relativos á una misma finca.

Art. 37.—Son prohibidas las raspaduras, enterrerenglonaduras ó enmiendas. Los errores y omisiones se salvarán por medio de notas puestas al pie del asiento y antes de la firma.

Art. 38.—Las personas que como partes se mencionen en un asiento lo serán por su nombres y apellidos paterno y materno ó materno sólo en su caso, edad, estado, profesión y domicilio.

Esto no es aplicable á los asientos del Diario en donde sólo se mencionarán los nombres y apellidos.

Las personas civiles se designarán con el nombre legal que tuvieren.

Art. 39.—Para los efectos del artículo 453 del Código Civil se observarán estas reglas:

1º—A la hora de presentación se agregarán el número, tomo y folio del asiento del Diario.

2º—El nombre del Tribunal, Juez, Cartulario ó funcionario se expresará con el del cargo que ejerza, agregándose en su caso el número á cualquier otra circunstancia indispensable para distinguirlo de los demás de su clase.

3º La naturaleza del título se expresará manifestando la clase del documento en virtud del cual deba practicarse la operación.

## CAPÍTULO II.

### *De las operaciones del Diario.*

Art. 40.—Una vez que el interesado haya satisfecho en la Tesorería los derechos de Registro, ocurrirá con su título al Oficial encargado del Diario para que extienda el asiento de presentación.

Art. 41.—Salvo el caso de que no constare por recibo del Tesorero estar satisfechos los derechos de Registro, el Oficial del Diario no podrá negarse á extender el asiento de presentación de un documento.

Art. 42.—En el instante mismo de la presentación, el Oficial del Diario extenderá el asiento en esta forma:

1º—Al margen el número que por razón de orden corresponda al asiento.

2º—A la derecha del número, renglones subsiguientes, el nombre del constituyente del derecho de que se trata, si el documento fuere de los marcados en los artículos 459 y 464 del Código Civil; ó bien el nombre del actor si se tratare de los documentos á que se refieren los incisos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del artículo 468 del Código Civil.

Si se tratare de los documentos enumerados en el artículo 466, según el caso, el nombre de aquel cuya capacidad resulte modifica-

da, el del ausente ó presunto muerto, el del insolvente ó quebrado, el del causante ó difunto, el de la persona moral, el del poderdante ó los de los cónyuges.

3º—Si se tratare de los documentos á que se refieren los artículos 459 y 464 Código Civil, el nombre de la persona á cuyo favor se constituye el derecho.

Si de los documentos indicados en el artículo 466, según los casos, el del curador ó representante de la persona cuya capacidad resulte modificada, los de los herederos puestos en posesión provisional ó definitiva, el del curador, el del albacea, el del representante de la persona moral, el del apoderado, el del cónyuge á cuyo cargo queda la administración de los bienes.

Si se trata de los documentos indicados en los incisos 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 468, el nombre del demandado ó bien del dueño de la finca sobre la cual se ha decretado ó practicado el embargo.

4º—Nombre del acto ó contrato si lo tuvieren ó relación suscita de su naturaleza.

5º—Clase del documento, nombre ó número del funcionario autorizante.

6º—Hora de presentación.

Art. 43.—Para los efectos del artículo anterior todo funcionario que autorice un documento sujeto á inscripción deberá poner en un cuadro formado en la parte superior de la primera página más próxima al margen, los datos indicados y en el orden expresado.

Art. 44.—Cuando un documento careciere de la formalidad prescrita en el artículo anterior ó fueren insuficientes los datos que el cuadro contenga, el Oficial del Diario hará bajo su responsabilidad el examen del documento y extenderá el asiento supliendo los datos que falten. Si el documento también careciere de alguno de ellos, lo hará constar así en el asiento.

Art. 45.—Una vez extendido el asiento el Oficial del Diario pondrá al documento, con un sello que al efecto llevará, el mismo número que corresponda al asiento, tomo y folio del Diario en que se encuentre y fecha del día y extenderá en seguida el recibo al presentador.

Art. 46.—Una hora antes de la señalada para cerrar la oficina, el Oficial del Diario cerrará sus operaciones, poniendo al pie de la última una razón en esta forma: Con el asiento número . . . concluyen las operaciones del día de hoy. Fecha y firma del Oficial del Diario.

Art. 47.—Inmediatamente después de cerradas las operaciones de este libro se entregarán los documentos que deban inscribirse en los Registros de la Propiedad é Hipotecas á los Registradores respectivos, mediante sus firmas puestas al margen del asiento, que equivaldrán á recibo, para que pongan con tinta, al margen de la inscripción á que afecte el documento presentado, nota del número del asiento, tomo y folio del Diario y los entreguen en seguida al Registrador General.



La nota referida deberán ponerla los Registradores en el mismo día de la presentación del documento ó en las primeras horas de despacho del día siguiente.

Art. 48.—El Oficial del Diario llevará además un índice de los documentos sujetos á inscripción en el Registro de Personas en la forma prevenida en el artículo 29.

Concluidas las operaciones del día anotará en el índice tales documentos y los entregará al Registrador General bajo conocimiento.

### CAPÍTULO III.

#### *De la calificación de los documentos sujetos á Registro.*

Art. 49.—Dentro del término más breve posible y guardando el orden de presentación, procederá el Registrador á calificar los documentos que hubiere recibido del Oficial del Diario y de los Registradores de Partido.

Art. 50.—El Registrador suspenderá la inscripción de los documentos que carecieren de alguna de las solemnidades extrínsecas que las leyes exigen; y la de aquellos que registren actos ó contratos nulos, por haberse contravenido en su ejecución ó celebración alguna disposición legal; ordenará la inscripción de los demás, y los entregará todos bajo conocimiento al Registrador respectivo. En el conocimiento se indicará cuáles son para inscribir por estar en forma y cuáles para confrontar simplemente, por contener alguno de los defectos indicados.

Art. 51.—Los Registradores de Partido procederán á confrontar los documentos con los asientos correspondientes.

Art. 52.—Si se tratare de documentos cuya inscripción hubiere ordenado el Registrador General y del cotejo no resultare motivo que impida la operación, procederá á practicar ésta, una vez hecho el cotejo de todos y guardando mientras se pueda el orden de presentación.

Art. 53.—Si el documento fuere de los marcados en el artículo anterior pero del cotejo resultare que los datos que arroja son insuficientes ó no corresponden en lo sustancial con lo que aparezca de los libros, el Registrador de Partido anotará al margen lo que sea y lo avisará inmediatamente al Registrador General para que revoque la orden de inscripción ó la confirme si desestimare la objeción hecha. En el segundo caso el Registrador de Partido practicará oportunamente el asiento haciendo constar en él la confirmación de la orden de inscripción y el motivo que la originó y en tal caso el Registrador General firmará también el asiento y á cargo suyo será la responsabilidad superveniente por el motivo que alegare el de Partido.

Art. 54.—Si el documento fuere de aquellos cuya inscripción se ha ordenado suspender, el Registrador de Partido hará constar al mar-

gen el resultado del cotejo para que si el Registrador General encontrare justos los motivos que á juicio de aquél impidan la operación, los incluya en los fundamentos de la suspensión.

Si el Registrador General desestimare las objeciones hechas por el de Partido, se observará cuando el asiento llegue á practicarse lo dispuesto en el final del artículo anterior y será aplicable lo que el mismo dispone sobre responsabilidad por el defecto alegado.

Art. 55.—A las tres de la tarde de cada día los Registradores de Partido entregarán al Registrador General bajo conocimiento, los documentos confrontados cuya inscripción se suspendió desde el principio ó fué revocada en virtud del resultado del cotejo.

Art. 56.—El Registrador General publicará diariamente en el periódico oficial, para conocimiento de los interesados, una lista de los documentos cuya inscripción se hubiere suspendido y los pasará al Archivero para su custodia.

Art. 57.—Si siendo subsanable el defecto, el interesado lo subsanare por medio de un nuevo documento, extendido el asiento de presentación de éste, se entregarán ambos al Registrador respectivo para la práctica de la operación.

Art. 58.—Si el interesado no se conformare con la calificación del Registrador podrá en cualquier tiempo solicitar por escrito, en el papel correspondiente á los asuntos administrativos, y exponiendo los motivos en que se apoye, la revocatoria de la orden de suspensión ó bien la denegación formal de la inscripción y la remisión en tal caso del documento y actuados á la Sala 1<sup>a</sup> del Supremo Tribunal de Justicia para que resuelva en grado.

Art. 59.—El Registrador General resolverá por providencia considerada lo que estime conveniente. Si accede á la revocatoria mandará practicar el asiento; caso contrario, remitirá el documento y la solicitud al Tribunal.

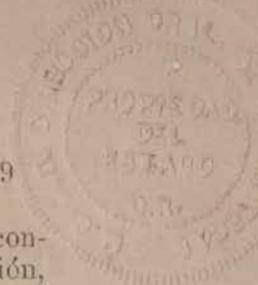
Art. 60.—Dentro de los tres días siguientes después de recibidos en el Tribunal el documento y actuados, dictará la Sala la resolución que corresponda.

Si en la solicitud presentada ante el Registrador General, el interesado hubiere señalado casa para oír notificaciones en esta instancia, se le hará saber en ella el recibo del documento para que refuerce, si quiere, sus pretensiones con nuevos alegatos.

Dictada la resolución se notificará al Registrador General y al interesado si hubiere señalado casa.

Art. 61.—Contra la resolución de la Sala se dará el recurso de casación. Recibido que sea el escrito en que se interponga este recurso el Tribunal de Casación mandará que la Sala de Apelación cite al Registrador General y al interesado para que dentro de tercero día se presenten á reclamar sus derechos.

Dentro de los tres días siguientes al en que concluya el emplazamiento dictará el Tribunal su resolución.



Art. 62.—Este recurso deberá interponerse dentro de tercero día y sólo será admisible cuando se refiera al fondo del negocio.

Art. 63.—Una vez que el Tribunal devuelva el expediente con la resolución se extenderá el asiento, si así se hubiere ordenado, haciendo constar en él que se practica en virtud de resolución del Tribunal, ó bien se devolverá al Archivero para su entrega al interesado, cancelados que sean el asiento del Diario y la nota á que se refiere el artículo 47.

Art. 64.—Si el interesado en vez de subsanar el defecto ó pedir denegación retira el documento, se harán también las cancelaciones prevenidas en el artículo anterior, caso de que procediendo no se solicitare anotación preventiva.

Art. 65.—Tanto el Registrador como el Tribunal para la calificación se atenderán tan sólo á lo que resulte del título ó de los libros del Registro, y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre validez del título ó de la obligación que llegare á entablarse.

#### CAPÍTULO IV.

##### *Operaciones del Registro de Propiedad.*

Art. 66.—Las circunstancias que conforme al artículo 459 del Código Civil deben contener los asientos que se practiquen en este Registro se expresarán así:

1º—La naturaleza de la finca con el nombre que le corresponda según el objeto á que está destinada.

2º—La situación al menos con el distrito, cantón y provincia en que se encuentre.

3º—La cabida con la medida superficial ó los datos indispensables para verificar ésta.

4º—Los linderos tal como aparezcan del título.

5º—Las cargas ó limitaciones, citando la inscripción cuando estén inscritas y cuando nó refiriéndolas literalmente y advirtiéndolo que carecen de inscripción.

Si aparecieren del título y del Registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se hará notar la que sea.

6º—La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscribe, con el nombre que á éste se dé en el título, si se le diere y haciendo mención circunstanciada y literal de todo lo que según el documento limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro.

Art. 67.—Si se tratare de la inscripción de ferrocarriles, tranvías, canales ú otras obras semejantes que den derecho real sobre los terrenos que ocupen, para los efectos del artículo 459 del Código Civil se observarán estas reglas:

1º—La naturaleza se indicará con el nombre que corresponda á la obra.

2º—La situación indicando los lugares en que se encuentren los extremos y la división territorial á que aquéllos pertenezcan.

3º—La cabida con la extensión longitudinal del trayecto y el ancho de la faja de terreno al servicio de la obra.

Art. 68.—Las estaciones, depósitos, bodegas, edificios y demás lugares destinados á usos semejantes se describirán como cualesquiera otra finca después de hecha la descripción señalada en el artículo anterior.

Art. 69.—Las inscripciones definitivas de las fincas que por primera vez se inscriban en este Registro se extenderán en la forma y orden siguientes:

1º—En el primer renglón de la foja respectiva y comenzando desde el margen, el número, en letra, que en el orden de las inscritas corresponda á la finca de que se trate.

2º—A la derecha del número y renglones subsiguientes, la descripción de la finca por su naturaleza, situación, linderos y cabida.

3º—Gravámenes.

4º—Relación del acto ó contrato que registra el documento con expresión de las circunstancias indicadas en los incisos 2º y 4º del artículo 459 del Código Civil.

Si la inscripción fuere en virtud de lo dispuesto en el artículo 479 del Código Civil, en vez del nombre del constituyente y del adquirente del derecho se pondrá el del poseedor y el de aquél de quien éste derive su derecho, en su caso.

Art. 70.—Si la inscripción no fuere primera se extenderá al pie de la anterior en esta forma: en el margen y en cifra el número que por razón de orden corresponda al asiento; á la derecha relación del acto ó contrato que registra el documento con expresión de las circunstancias comprendidas en los incisos 2º, 3º y 4º del artículo 460 del Código Civil y comenzando por la cita del asiento en que se encuentre la descripción y expresión de las modificaciones, en su caso, que relativamente á ella contenga el documento: luego referencia al asiento de propiedad en que se encuentren citados los gravámenes ó relación literal, en su caso, de los que aun no estuvieren citados en ninguno; y por último los requisitos comunes á toda inscripción.

Art. 71.—Cuando se trate de inscribir ferrocarriles, tranvías, canales ú otras obras análogas, además del título en que conste la concesión, deberá presentarse al Registro información levantada con citación del Ministerio Público en que conste estar concluida la obra.

Estas inscripciones se harán en cualquiera de los partidos á que pertenezcan los extremos de la obra.

Art. 72.—Para la inscripción de las construcciones y plantaciones que se hicieren ó cambiaren posteriormente á la de los terrenos en que se encuentren y para la cancelación de las inscripciones de la



tivas á las que se destruyeren bastará la manifestación del interesado constante en cualquier documento inscribible relativo á la finca de que se trate.

Art. 73.—Si el documento que registrare la construcción, plantación, cambio ó destrucción fuere relativo á la propiedad, se harán constar éstos en el asiento que en virtud de él se practique y como modificaciones de la descripción.

Si el documento fuere relativo á hipotecas se harán constar del mismo modo, pero en tal caso se extenderá nuevo asiento en el Registro de la Propiedad.

Art. 74.—Cuando se divida una finca inscrita se registrará con número diferente la parte que se separa; y se describirá en un nuevo asiento la parte de finca que quede, haciendo en él referencia de la inscripción hecha en virtud de la separación.

Art. 75.—Cuando se divida una finca entre sus condueños se formarán separadamente tantas fincas como condueños fueren; y al margen de la inscripción antigua se hará mérito de la separación y se indicarán los nuevos asientos.

Art. 76.—Cuando se reúnan varias fincas para formar una sola se inscribirá ésta con nuevo número. Al margen de las inscripciones antiguas se hará mérito de tal circunstancia y se citará la nueva inscripción.

En ésta y después de la descripción se mencionarán las fincas que la forman.

Art. 77.—La reunión á que se refiere el artículo anterior podrá practicarse en virtud de la voluntad del propietario de las fincas constante en escritura pública otorgada ante Notario.

Art. 78.—El Registrador destinará á cada finca el número de folios que conceptúe necesario.

Luego que se llenen los folios destinados á una finca se trasladará su número á otro folio del mismo tomo ó del siguiente si no tuviere cabida en el anterior.

En este caso se escribirá al lado del número repetido de la finca la palabra duplicado, triplicado y así sucesivamente y una indicación de los tomos y folios en que se hallaren los asientos anteriores en esta forma. Viene del folio . . . tomo . . .

En el último renglón de la última foja destinada á una finca se pondrá razón del tomo y folio en donde continúan los asientos, así: Pasa al folio . . . del tomo . . .

## CAPÍTULO V.

### *Operaciones del Registro de Hipotecas.*

Art. 79.—Los asientos de inscripción definitiva del Registro de

Hipotecas se extenderán en la forma y orden siguientes:

1º—A la cabeza y en el margen, el número en cifra que por razón de orden corresponda al asiento.

2º—A la derecha del número y renglones subsiguientes, relación circunstanciada del acto ó contrato que el documento registre, con expresión de los requisitos indicados en el artículo 465 del Código Civil.

3º—Circunstancias comunes á toda inscripción, señaladas en el artículo 453 del mismo Código.

Art. 80.—Cuando fuere un derecho real sobre una finca ó parte de ésta lo que se hipoteque se describirá con claridad lo que sea para evitar dudas ó equivocaciones.

Art. 81.—Si en el título hipotecario se hiciere mención de construcciones ó plantaciones que aun no estén inscritas ó de haberse destruido ó cambiado las que lo estaban, antes de practicar la inscripción hipotecaria se extenderá el asiento á que se refiere el artículo 73.

Art. 82.—La inscripción de una cesión de hipoteca se hará en la misma forma que la de una hipoteca, citando el número, tomo y folio de la inscripción hipotecaria hecha á favor del cedente.

Art. 83.—Después de practicado un asiento en este Registro pondrá el Registrador que lo hubiere hecho en el lugar correspondiente del Registro de la Propiedad un asiento en esta forma: Al margen y en cifra el número que por razón de orden le corresponda: á la derecha “Inscripción hipotecaria número . . . . tomo . . . . folio . . . .”

Si fuere una cancelación se citará además el número, tomo y folio del asiento cancelado.

## CAPÍTULO VI.

### *Operaciones del Registro de Personas.*

Art. 84.—Los asientos de inscripción definitiva de este Registro se practicarán así:

1º—A la cabeza y en el margen el número en cifra que por razón de orden corresponda al asiento.

2º—A la derecha del número y renglones subsiguientes, relación circunstanciada del contenido del documento, con expresión de los requisitos indicados en el artículo 467 del Código Civil.

3º—Circunstancias comunes á todo asiento, señaladas en el artículo 453 del mismo Código.

## CAPÍTULO VII.

### *De las inscripciones provisionales.*

Art. 85.—Las inscripciones provisionales á que se refieren los incisos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del artículo 468 del Código Civil, consisti-



rán en una constancia de haberse entablado demanda ó bien decretado ó practicado embargo con indicación de los nombres del actor y demandado, objeto de la demanda ó del embargo, en su caso, y de la cantidad por que éste se hubiere decretado ó ejecutado y cita del asiento de presentación del documento.

Art. 86.—Si la inscripción fuere en virtud de defectos subsanables consistirá también en una constancia de que por contener defectos que se dirán no se inscribe definitivamente el documento cuyo asiento de presentación se citará, indicando además la naturaleza del acto ó contrato que el documento registre.

Art. 87.—Las inscripciones provisionales á que se refiere el inciso 1º del artículo 468 se harán en el mismo Registro en que estuviere inscrito ó hubiere de inscribirse el derecho de que se trate.

Art. 88.—Las del inciso 2º del mismo artículo en el Registro en donde se hallare el asiento de cuya cancelación ó rectificación se trata.

Las del inciso 3º en el Registro de Personas.

Las de los incisos 4º y 5º en el Registro de la Propiedad.

Las del inciso 6º en el Registro en donde hubiere de practicarse la inscripción definitiva que se suspende.

Art. 89.—Toda inscripción provisional, excepto la señalada en el inciso 4º, que se hará por nota marginal, se extenderá por asiento al pie de la finca de que se trate si fuere en el Registro de la Propiedad ó en el lugar respectivo si fuere en el de Hipotecas ó Personas.

## CAPÍTULO VIII.

### *Cancelación de los asientos de inscripción.*

Art. 90.—Las inscripciones se cancelarán en virtud del título en que conste haberse extinguido legalmente los derechos ú obligaciones inscritos.

La cancelación podrá hacerse total ó parcialmente; en este último caso deberá indicarse con claridad la parte respecto á la cual se hace la cancelación.

Art. 91.—Además de los casos señalados en los incisos 4º y 6º del artículo 468, Código Civil, no será necesario asiento de cancelación y caducará por el solo trascurso del término la inscripción de un derecho temporal.

Art. 92.—Las cancelaciones se extenderán en esta forma: á la cabeza y comenzando desde el margen se pondrá el número que por razón de orden corresponda al asiento; en seguida constancia de que queda cancelada la inscripción cuyo número, tomo y folio se citarán, en virtud de haberse extinguido el derecho de que se trata por los motivos que fueren; luego se harán constar las circunstancias generales á toda inscripción, prevenidas en el artículo 453 del Código Civil.

Art. 93.—Hecha una cancelación se pondrá al margen de la inscripción cancelada, una nota en esta forma: Cancelada la inscripción del centro, según asiento número . . . . tomo . . . . folio . . . . del Registro de . . . .

## CAPÍTULO IX.

*Disposiciones comunes á los capítulos anteriores.*

Art. 94.—Practicado un asiento de inscripción, se pondrá al pie del documento despachado, una razón en estos términos: "Inscrito el documento anterior en el Registro . . . . tomo . . . . folio . . . .

Si la inscripción fuere del Registro de la Propiedad, se pondrá además del Registro, el partido y después del folio el número ó letra del asiento y número de la finca.

Si fuere inscripción de Hipotecas ó de Personas después del folio, número ó letra del asiento.

Si la inscripción fuere de Propiedad ó de Hipotecas se expresará también al fin, cuando ocurra el caso, que hay otros gravámenes fuera de los que menciona el título, ó que existe diferencia entre los de éste y los que acusan los libros.

Art. 95.—Extendida la razón á que se refiere el artículo anterior, pondrá el Registrador respectivo al margen del asiento de presentación una nota en estos términos: "Inscrito el documento á que se refiere el asiento adjunto en el Registro . . . . al tomo . . . . folio . . . .

Art. 96.—Después de practicado lo dicho en el artículo anterior se tomará nota en el índice respectivo, en esta forma: se pondrán el nombre y apellidos paterno y materno comenzando por éstos en la foja marcada con las dos iniciales de ambos apellidos ó de apellido y nombre de la persona á cuyo favor se constituya el derecho y del constituyente en su caso, si se tratare de índices de la Propiedad ó de Hipotecas; ó bien de la persona cuya capacidad resulte modificada, de la declarada ausente ó presunta muerta, del insolvente ó quebrado, del testador ó difunto, ó de la persona civil, del poderdante ó de los cónyuges, cuando se trate de Registro de Personas. Al lado del nombre se pondrán el tomo y folio donde se halle la inscripción.

Art. 97.—Cuando la persona de que se trate constare ya en el índice respectivo en virtud de otra inscripción no se repetirá el nombre, á menos que ya no hubiere lugar, sino que al lado del tomo y folio de la inscripción ya anotada se pondrán el tomo y folio de la de que se trate.

Art. 98.—Cuando se hubieren agotado las fojas destinadas en un libro á una combinación se abrirá á ésta una nueva separación en el mismo libro ó en el siguiente si en aquél no hubiere lugar.

Al pie de la última foja de las agotadas se pondrá razón del tomo y folio en donde continúan, y á la cabeza de la primera de las



que forman la nueva separación, razón del tomo y folio de donde vienen los asientos.

Art. 99.—Una vez anotado en el índice un documento se pasará bajo conocimiento al Archivero para su custodia y devolución al interesado.

## TITULO IV.

### Rectificación de los asientos del Registro.

#### CAPÍTULO ÚNICO.

Art. 100.—El Registrador General podrá rectificar por sí bajo su responsabilidad los errores y omisiones cometidos en los asientos principales ó secundarios de inscripción, cuando en el despacho exista aún el título respectivo.

Aun cuando el título no esté en el despacho podrá también rectificar los errores ú omisiones cometidos en asientos secundarios si la inscripción principal basta para darlos á conocer y es posible rectificarlos por ella.

Art. 101.—Cuando el título no exista en el despacho ni baste, tratándose de asientos secundarios, la inscripción principal para dar á conocer y rectificar por ella el error ú omisión, no podrá hacerse la rectificación sino de común acuerdo entre el Registrador y los interesados.

Art. 102.—Siempre que el Registrador notare un error de los que no puede rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento respectivo una nota marginal de advertencia y lo avisará por el periódico oficial á los interesados.

Mientras no se cancele tal nota ó se practique en su caso la rectificación, no podrá hacerse operación ninguna posterior relativamente al asiento de que se trate.

Art. 103.—Si todos los interesados de común acuerdo se presentaren manifestando que reconocen el error y quieren se rectifique, se levantará una acta en el libro que al efecto llevará la oficina, se hará constar en ella el acuerdo de las partes, el error y la manera de rectificarlo, firmarán el Registrador General, las partes y el Oficial Mayor de la oficina, y luego los interesados presentarán en el Diario el documento.

Art. 104.—En el asiento del Diario se hará constar el motivo por que entra nuevamente el título al despacho.

Art. 105.—Si los interesados entre sí estuvieren en desacuerdo para que se practique la rectificación, deberán ventilar la cuestión ante los Tribunales, pero la nota no se cancelará.

Art. 106.—Si todos los interesados estuvieren de acuerdo en que no procede la rectificación podrán solicitar del Registrador General

que mande cancelar la nota ó bien remita al Tribunal lo actuado para que resuelva lo que corresponda.

Art. 107.—Si quienes notaren el error fueren los interesados y todos de común acuerdo pidieren al Registrador que haga la rectificación, pero éste se negare, podrán solicitar por escrito que extienda en forma su negativa y remita lo actuado al Tribunal para que resuelva en grado.

En este caso y en el del artículo anterior se procederá en un todo como está mandado en los artículos 58, 59 y 60.

Art. 108.—Contra la resolución de la Sala de Apelación se dará el recurso de casación, conforme lo dicho en los artículos 61 y 62.

## TITULO V.

### De las hipotecas de cédulas.

#### CAPÍTULO I.

##### *De su constitución.*

Art. 109.—La constitución de esta clase de hipotecas se hará por medio de actas que se numerarán correlativamente é irán firmadas por el Registrador General, los otorgantes si supieren y el Oficial Mayor del despacho.

Art. 110.—Estas actas deberán tener los mismos requisitos que las escrituras hipotecarias y expresar además:

1º—Que es de esta clase la hipoteca que se constituye.

2º—Que no existe sobre la finca de que se trata hipoteca común ni otro gravamen real de garantía inscritos.

3º—El monto de cada una de las hipotecas de cédulas anteriores no canceladas ó constancia de ser la primera de esta clase que se constituye.

Art. 111.—Extendida una acta de constitución de hipoteca de esta clase, el Registrador expedirá certificación al interesado en papel común para que la presente al Diario en la forma que cualquier otro documento; y se procederá en lo demás como está mandado en los artículos 45 y 47, con la diferencia de que puesta la nota á que este último se refiere, no se pasará el documento al Registrador General, sino que el de Hipotecas procederá desde luego á practicar el cotejo prevenido en el artículo 51.

Art. 112.—Practicado el cotejo y salvo lo dicho en el artículo 114 el Registrador de Hipotecas extenderá al pie de la inscripción



de propiedad correspondiente, el asiento de referencia prevenido en los artículos 463, Código Civil, y 83 de este Reglamento, pondrá al pie de la certificación esta razón: "Hecha la referencia en el Registro de la Propiedad en el tomo....folio...., en la finca...." y la entregará al Archivero para su devolución al interesado

Art. 113.—Con la certificación así despachada, el interesado ocurrirá al Registrador General para que le expida las cédulas mediante recibo puesto al margen del acta de constitución.

Art. 114.—Si del cotejo ó del examen que el Registrador de Hipotecas debe hacer del documento resultare falta de capacidad en los otorgantes, que existen otros gravámenes de garantía inscritos, que la finca hipotecada no coincide con la inscrita, ó bien cualquier otro motivo que impida la eficacia de la hipoteca, el de Partido lo avisará al Registrador General.

Si éste encontrare justa la observación de aquél reservará el documento y no expedirá las cédulas mientras no se subsane el defecto, siendo posible.

Art. 115.—Si el interesado no se conformare con la negativa del Registrador podrá solicitar de éste por escrito, en la forma indicada en el artículo 58, que revoque su negativa ó remita el documento y lo actuado á la Sala 1ª del Tribunal para que resuelva en grado, siendo aplicables en tal caso las disposiciones de los artículos 59, 60 y 62.

Art. 116.—Una vez que el Tribunal devuelva el expediente se expedirán las cédulas si así se hubiere ordenado, haciendo constar en el recibo, que se hace por orden del Tribunal.

Art. 117.—Cuando el Registrador General desestimare las objeciones del de Partido, practicará éste el asiento de referencia, observándose en tal caso lo dispuesto en el artículo 53.

Art. 118.—La cancelación de una hipoteca común que se reemplaza con una de cédulas se hará en la misma acta en que ésta se constituye.

Art. 119.—En el caso del artículo anterior el Registrador de Hipotecas, una vez puesta la marginal y antes del asiento de referencia, practicará la cancelación en el lugar respectivo.

Se suspenderá, sin embargo, la cancelación cuando haya motivo que de acuerdo con el artículo 114 impida la eficacia de la hipoteca de cédulas constituida.

Art. 120.—Si hubiere motivo que conforme al artículo 50 impidiere la cancelación, se procederá como está dispuesto en los artículos 58 á 62.

Art. 121.—Mientras no se hubiere cancelado la hipoteca común no podrán expedirse las cédulas.

Art. 122.—La constitución de una hipoteca de cédulas causa por todo derecho, inclusive los de registro, un peso por cada millar ó fracción de millar del valor de la obligación.



## CAPÍTULO II.

*De la cancelación de las hipotecas de cédulas.*

Art. 123.—La cancelación de una hipoteca de cédulas se hará en la misma forma que su constitución y podrá ser total ó parcial.

Art. 124.—Extendida el acta de cancelación el Registrador pondrá al margen del acta de constitución una nota de referencia así: "Cancelada la hipoteca á que se refiere el acta del centro según consta del tomo . . . ., folio . . . ." é inutilizará las cédulas que se le hubieren presentado, ó agregará lo ejecutoria, en su caso, al legajo que de ellas forme anualmente. Si la cancelación fuere parcial se indicará en la nota la suma porque se cancela y la cédula ó cédulas que se inutilizan.

Art. 125.—Del acta se dará certificación al interesado para la presentación al Diario.

Art. 126.—Una vez extendido el asiento de presentación se entregará el certificado al Registrador de Hipotecas para que en el lugar respectivo del Registro de la Propiedad, extienda el asiento de referencia así: "Cancelada la hipoteca de cédulas á que se refiere el asiento número tal, según acta número . . . ., tomo . . . ., del protocolo . . . ., folio . . . ."

## TITULO FINAL.

## Disposiciones comunes.

## CAPÍTULO ÚNICO.

Art. 127.—Toda operación que se practique en el Registro Público irá firmada por el empleado que la hubiere hecho.

Art. 128.—No se hará operación ninguna en virtud de documento que no hubiere sido presentado al Diario.

Art. 129.—Sin embargo de lo dicho en el artículo 24 podrán llevarse como apéndices de los libros allí establecidos, los que el mejor servicio demande, á juicio del Registrador General y previo acuerdo de la Secretaría de Gobernación.

Art. 130.—Cuando de derecho caducare una inscripción, se tendrá por retirado el documento en cuya virtud se hizo.

Art. 131.—Tienen personalidad bastante para los efectos de los artículos 58, 106, 107, 115 y 120, no sólo las personas que aparezcan como partes en los documentos ó asientos sino también aquellas que de cualquier documento existente en la oficina resultaren tener interés en el derecho de que se trate. Pero cuando la gestión se hi-

ciere por estas últimas, el Registrador General, antes de dictar su providencia, deberá citar á las partes para que en el término que les señale se presenten á reclamar sus derechos.

Art. 132.—El presente Reglamento comenzará á regir el día primero de enero de mil ochocientos ochenta y ocho.

Dado en el Palacio Presidencial. San José, á primero de octubre de mil ochocientos ochenta y siete.

BERNARDO SOTO.

El Secretario de Estado en el  
despacho de Justicia,

ASCENSIÓN ESQUIVEL.



# INDICE.

CAPÍTULOS.

PÁGINA.

## TÍTULO I.

*Del personal del Registro.*

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| I.  | Disposiciones generales.....                             | 1 |
| II. | Deberes y atribuciones de los empleados del Registro.... | 3 |

## TÍTULO II.

*De los libros del Registro.*

- |        |       |   |
|--------|-------|---|
| Único. | ..... | 4 |
|--------|-------|---|

## TÍTULO III.

*Despacho de los documentos sujetos á Registro.*

- |       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | Disposiciones generales.....                               | 5  |
| II.   | De las operaciones del Diario.....                         | 6  |
| III.  | De la calificación de los documentos sujetos á Registro... | 8  |
| IV.   | Operaciones del Registro de Propiedad.....                 | 10 |
| V.    | Operaciones del Registro de Hipotecas.....                 | 12 |
| VI.   | Operaciones del Registro de Personas.....                  | 13 |
| VII.  | De las inscripciones provisionales.....                    | 13 |
| VIII. | Cancelación de los asientos de inscripción.....            | 14 |
| IX.   | Disposiciones comunes á los capítulos anteriores.....      | 15 |

## TÍTULO IV.

*Rectificación de los asientos del Registro.*

- |        |       |    |
|--------|-------|----|
| Único. | ..... | 16 |
|--------|-------|----|

## TÍTULO V.

*De las hipotecas de cédulas.*

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| I.  | De su constitución.....                            | 17 |
| II. | De la cancelación de las hipotecas de cédulas..... | 19 |

## TÍTULO FINAL.

*Disposiciones comunes.*

- |        |       |    |
|--------|-------|----|
| Único. | ..... | 19 |
|--------|-------|----|

—:0:—