

CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL MARCO DEL DERECHO COSTARRICENSE

I. Introducción

El sistema registral implica el cumplimiento de una serie de principios, reglamentos y leyes. De manera que el Registrador como órgano asignado para la calificación de documentos debe conocer el ordenamiento jurídico, con el objetivo de ejercer cabalmente su función.

En el sistema registral¹ de Costa Rica se realiza un examen previo o calificación del instrumento que ingresa al Registro con la finalidad de inscripción, de modo que dicha calificación debe evitar

¹ Existen distintos sistemas registrales, en donde igualmente varia la función calificadora, de este modo en Francia se desarrolla un *sistema sin calificación*, donde para SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y Efectos de las Observaciones Registrales**, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1980, pág. 30, la actividad del registrador es mínima y los *sistemas con función calificadora*: que conceden al registrador una facultad muy amplia (como en Suiza, Inglaterra), otro sistema se limita a la calificación del acto dispositivo, excluyendo el causal (caso de Alemania), sistema que limita la calificación registral al examen de formalidades extrínsecas del documento y capacidad de los otorgantes (México, Honduras, Bolivia) y el sistema que se circunscribe a los elementos formales (Argentina, Guatemala, Perú, Colombia). Respecto a los sistemas registrales *vid.* GARCIA GARCIA, J: **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**, T.I, Editorial Civitas, Madrid, 1988, págs. 340 y ss, que los clasifica: A) Por efectos de inscripción en: a) Sistema de inscripción constitutiva, donde la inscripción es determinante para la constitución del derecho real (Alemania, Suiza, Austria), b) Sistemas de oponibilidad respecto a tercero, la inscripción no es constitutiva ni determinante pero su falta hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito (fundamentalmente en sistemas latinos: Italia, Francia), c) Sistema de presunción de exactitud, el asiento registral se presume exacto, en presunciones *iuris tantum* (deriva del principio de legitimación registral) como en Brasil y el *iuris et de iure* (hipotecario) en España se da por ambas modalidades de presunciones, d) Sistemas que no se rigen por la presunción de exactitud, sino únicamente se rigen por el de inoponibilidad (Francia e Italia). B) Otra clasificación se enmarca por la forma de organización: a) Sistema de folio real y b) Sistema de base personal. C) Por la forma de extensión de los asientos: a) Sistemas de transcripción, b) Sistemas de inscripción, c) Sistema de encasillado y D) Por su relación con la causa del negocio jurídico: a) Sistema abstracto y b) Sistemas causales.

que documentos nulos e ineficaces se inscriban para que los asientos sean exactos y concordantes con la realidad jurídica.

El fundamento es la protección registral, que se extiende a aquellos títulos cuya previa calificación, permite que se inscriban títulos válidos y eficaces², coherentes con la realidad jurídica extra-registro. Así, el Registrador en el ejercicio de su función, realiza una labor primeramente calificadora y de forma posterior, ejerce una función inscriptora de documentos públicos auténticos. Con la finalidad de brindar seguridad en las transacciones registrales y consecuentemente, facilitar la circulación de los bienes.

II. La calificación registral en la Legislación Costarricense

La calificación jurídica³ en el contorno registral implica *"...el techo al que debe aspirar cualquier acto jurídico que pretenda lograr*

² El numeral 34 del **Reglamento del Registro Público** costarricense, en este punto expone que "La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto 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..."

³ En este sentido, *vid.*, CANO LLOPIS, M: **La hipoteca en el derecho comparado**, ed. del autor, Panamá, 1952, pág. 42, cuando señala que la calificación es el "pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscripto y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formar la inscripción; en este último caso puede suceder que falta puede ser suplida en plazo breve o que no puede ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible éste de rectificación". Asimismo en el derecho argentino, los fundamentos del anteproyecto de la ley 17.801 establecen que "...la atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya anotación o inscripción se solicite a los efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al Registro". En la doctrina española, LACRUZ BERDEJO, J: **"Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador"** en *Estudios de Derecho Privado Común y Foral*, T.I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de estudios Registrales, 1991, señala que la calificación es el acto de

*su plena efectividad que es la inscripción en el Registro de la Propiedad*⁴. Por su parte, la inscripción permite lograr lo que no alcanza la intervención del Notario, del Juez y cualquier autoridad administrativa, éstos pueden producir titulación auténtica, pero ella es sólo un requisito previo para el acceso al Registro y queda sujeta a la calificación que el Registrador realice.

En otras palabras, los efectos que el sistema registral otorga a las inscripciones de documentos son: legalidad, legitimación y fe pública registral, lo que se produce como consecuencia de que el acceso de documentos al Registro deba cumplir con un requisito previo: la calificación registral.

1. El órgano calificador en la función registral

La actividad calificadora que se practica sobre un instrumento para su posterior inscripción es ejercida por el Registro a través de funcionarios capacitados al efecto: *los Registradores*.

Así la potestad calificadora de los documentos que ingresan al Registro reside en el Registrador⁵ como consecuencia del principio de

examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos al juicio del Registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si debe denegar la práctica del asiento.

⁴ Vid. al respecto, CHICO Y ORTIZ, J: **Calificación Jurídica, conceptos básicos y Formularios registrales**, Marial Pons librero editor, Madrid, 1987, pág. 23.

⁵ En este sentido, vid. artículo 9 del **Reglamento del Registro Público** de Costa Rica en lo conducente, "...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". En este mismo sentido, el artículo 3 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** "Recibidos

legalidad propio del sistema registral⁶. De modo, que el registrador antes de inscribir un documento lo somete a un análisis con la finalidad de determinar si reúne los requisitos exigibles.

En los sistemas registrales de inscripción declarativa, el Registro reúne las situaciones jurídicas originadas del área extra-registro, lo cual evidencia que la función calificadora pretende comprobar sí en el ámbito exterior se ha producido algún fenómeno jurídico que altere la situación registral y conlleve su eventual modificación.

El Registrador es un funcionario público a quien le compete la admisión de actos y contratos, la formulación y práctica de asientos registrales como la conservación de libros y expedición de certificaciones⁷.

La actividad del Registrador constituye un poder y un deber⁸, puesto que el poder exige un deber. No puede el Registrador ante un

los documentos por los Registradores del Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo debidamente calificados en su totalidad e inscritos..."

⁶ Vid. GARCIA CONI, F: **Derecho Registral Aplicado**, 2ª edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1993, pág. 230 y PALACIOS ECHEVERRIA, I: **Manual de Derecho Registral**, Editorial Investigaciones Jurídicas, San José, 1994, pág. 47, cuando apuntan que el principio de legalidad es común a todos los sistemas registrales y del mismo emana la potestad calificadora del registrador, aunque el quehacer de este será el control en los registros declarativos, de pericia en los constitutivos y virtualmente mecánico en los registros abstractos.

⁷ Vid. al respecto, LACRUZ BERDEJO, J: **"Dictamen sobre la naturaleza de la función registral..."**, pág. 659, quien en adición a lo mencionado asienta que los demás empleados del Registro son mero auxiliares del registrador sin competencia o con competencia restringida y delegada (en el caso de los registradores sustitutos), sólo en ausencia del registrador.

⁸ "La calificación de documentos y su inscripción en los registros públicos es una función administrativa; las potestades de la administración – poder-deber – provienen de su capacidad de derecho público, que no pueden renunciarse". Así en **Tribunal Superior De Lo**

título dudar, vacilar, ni eludir el juicio al cual está obligado y debe pronunciarse sobre el acceso o no al Registro del acto, derecho o documento presentado.

Parte de la doctrina, establece dos clases de calificación⁹: la calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la *calificación formal* y la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que sería la *calificación de fondo*.

En este sentido, podría atribuirse una duplicidad de funciones cuando se trata de calificación registral, en tanto los profesionales que intervienen en la titulación autentica, sea el juez, notario o autoridad administrativa, poseen similares conocimientos jurídicos a los del Registrador. No obstante ello, por los efectos que la ley otorga a las inscripciones, se considera que lo que busca la ley para asegurar la plena validez del acto jurídico es precisamente el contraste de pareceres.

2. Caracteres de la función calificadora

Al considerar lo precedente, se establece como caracteres específicos de la función registral, por medio de quien la ejerce: que

Contencioso Administrativo, Sección Primera, resolución de las 10:20 hrs. del 13 de abril de 1989.

⁹ Según, CHICO Y ORTIZ, J: *Calificación Jurídica, conceptos básicos...*, pág. 26.

se constituye como un órgano activo, es una función unipersonal, que se restringe exclusivamente a calificar y decidir sobre la inscripción o no del instrumento, para lo que es necesario que conozca el Derecho y por lo cual estará sujeto a responsabilidades.

Delimitado supra los caracteres de la función calificadora se detallan a continuación los mismos:

- a) Desde la perspectiva de **órgano activo**, subyace la idea de que el Registrador es un órgano predispuesto a examinar la legalidad de los actos y el cumplimiento de las formalidades, de modo que es una figura preponderante en la vinculación registral¹⁰.
- b) La **unipersonalidad** de la función calificadora¹¹, en el sentido que el registrador que califique un título seguirá conociéndolo en todos sus extremos dado que su actividad es personalísima e indelegable. Siendo la función de calificación personal e indelegable y un poder individual que otorga la ley, la

¹⁰ En este sentido: LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral...**", pág. 640, establece que el funcionario no actúa como un órgano pasivo y no es un ejecutor puramente de las formalidades hipotecarias sino que por ley está obligado a examinar la legalidad de los actos y verificar que se cumplan las formalidades prescritas. Asimismo, no se agota su competencia en fijar hechos como testigos sino que se constituye en órgano que inscribe documentos para que terceros los conozcan (publicidad registral).

¹¹ Así: CANO TELLO, C: "**Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario**", Editorial Civitas, 1982, pág. 121, quien especifica que la calificación es obligatoria al registrador y éste debe realizarla en todo caso, ya que es un acto personalísimo e indelegable, que lo ejerce bajo su responsabilidad. De la misma forma, CHICO y ORTIZ, J: "**Teoría, práctica y fórmula de la calificación registral**", Madrid, 1977-78, pág. 54, cuando señala que es un poder individual que la ley concede y que en ningún caso es compartido. La legislación española indica en el Reglamento Hipotecario, en su apartado d) del artículo 485 "el registrador que calificase un título seguirá conociendo de cuantas incidencias, operaciones, recursos o quejas se produzcan respecto del mismo y firmará los asientos y notas a que diere lugar". De igual manera, DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial**" en *Las Relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid, 1983, pág. 317, en cuanto la calificación como tarea personalísima atribuida por y en virtud de normas de competencia.

responsabilidad tiene el mismo carácter; y ante un título el Registrador no puede ejercer su función en virtud a consultas realizadas.

Sin embargo, la legislación de Costa Rica faculta al registrador¹², cuando lo estime conveniente, pasar el documento a su jefe, para que éste brinde su apreciación, siempre respecto a los defectos ya anotados. El jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad o bien, de confirmar el defecto dictará una resolución razonada y elevará la calificación a la Dirección o a la Subdirección. Todo lo anterior implica que la calificación registral que realiza el registrador está sujeta a recursos, por lo que dado el caso de un recurso, lo conocerá otra instancia que no es el mismo registrador.

- c) **Obligación de decidir y calificar**, es deber del Registrador como órgano calificador determinar sobre la inscripción¹³ o la negativa de ésta en cuanto algún documento¹⁴. Como se detalla

¹² En este sentido, *vid.* artículo 38 del **Reglamento del Registro Público** de Costa Rica: "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".

¹³ En lo conducente, *vid.* el artículo 9 del **Reglamento del Registro Público** de Costa Rica, cuando establece que "...Corresponde a los registradores la calificación e inscripción de los documentos sometidos a su estudio..." que aplica igualmente para el punto b) anterior.

¹⁴ En la doctrina comparada, establece LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral...**", pág. 641, la comparación de decisión del registrador

en líneas anteriores, el calificar implica un poder y un deber, ya que todo título que persiga el acceso al Registro debe necesariamente sujetarse a la previa calificación registral.

El registrador previa inscripción de un documento debe realizar la calificación de los títulos que consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos, lo cual le otorga la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a la legalidad¹⁵.

De manera que la calificación puede consistir en la denegatoria de inscripción o la inscripción misma. Todo en virtud que la ley atribuye al Registrador la obligatoriedad de calificar sin importar que sea positiva o negativamente¹⁶.

con la del juez y concluye que la apreciación del acto registral no se hace conforme a la comparación de intereses de partes opuestas (como en un litigio), no es un mandato porque se dirige sólo al ente registrador conforme las disposiciones de admisibilidad del órgano registral, materializándose la ejecución en la elaboración del asiento registral.

¹⁵ Vid. el artículo 34 del **Reglamento del Registro Público** sobre 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 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 r ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga".

¹⁶ Al respecto DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial...**, pág. 317, establece que ha de entenderse la ley completa y con los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo la calificación. Acota al respecto la XI Carta de Buenos Aires indica que la protección registral se concede previa calificación del registrador quien ejercita una función inexcusable.

d) Indudablemente el Registrador debe **conocer de Derecho**¹⁷, esto en función de la aplicación y la importancia del principio de legalidad en esta materia, principio que supone conocimiento de la ley, jurisprudencia y circulares registrales. Siendo pues, una labor jurídica, la primera exigencia al calificar es observar el principio de legalidad de los documentos por los que se solicita la inscripción, en consecuencia se trata de una labor eminentemente jurídica que incluye el bloque legal¹⁸, máxime si la calificación concluye en una decisión del Registrador cuyos efectos son jurídicos.

e) **Independencia** del Registrador¹⁹, éste decide por sí mismo si el título presentado ante él reúne los requisitos necesarios para su correspondiente inscripción²⁰, calificación que consiste en el

¹⁷ Vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág.46, quien indica "...El registrador, para realizar el examen del documento sometido a su consideración, no aplica solamente las normas propias de su actividad, el derecho registral inmobiliario, sino que debe conocer e interpretar inductivamente el ordenamiento jurídico en su gran parte..."

¹⁸ El numeral 34 del **Reglamento del Registro Público** señala en lo conducente: "...La calificación de los títulos consiste en realizar un 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..."

¹⁹ En el **Reglamento del Registro Público**, el artículo 34 asienta: "...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".

²⁰ Parte de la doctrina española determina que al ejercer el registrador su función calificadora se convierte en "autoridad única que decide por sí y ante sí, si la petición de inscripción de un derecho reúne o no los requisitos precisos para su admisión... no le vincula ni una decisión anterior suya, ni la de un compañero...", en esta línea, CHICO y ORTIZ, J: **Teoría, práctica y fórmula de la calificación registral...**, pág. 61. Sin embargo, LACRUZ BERDEJO, J: **"Dictamen sobre la naturaleza de la función registral..."**, pág. 644, indica que al calificar, el registrador tiene poderes reglados al igual que el juez al dictar sentencia,

examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados antes de proceder a la inscripción. Se establece como una de las garantías del sistema registral, la autonomía de los funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales²¹.

No obstante, las resoluciones que tome el registrador no prejuzgará la validez del título o de la obligación que contenga. Por ello, la legislación establece una instancia ante el mismo Registro y otra ante los Tribunales, por lo que sus decisiones no son irrecurribles²².

Por otra parte, los registradores deben aplicar los criterios de uniformidad para calificación e inscripción de documentos, lo que no implica violación a la independencia que tienen²³.

no supone una labor automática sino de ardua apreciación subjetiva del registrador y su forma de interpretar los preceptos. CANO TELLO, C: ***Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario...***, pág. 121, precisa que el registrador actúa en total independencia dentro de ciertos límites, como: documentación presentada, la Ley y el contenido de registro, finaliza apuntando como caracteres de la función calificadora la independencia, imparcialidad y responsabilidad.

²¹ En este sentido, *vid.* CHICO y ORTIZ, J: ***"Grandeza y servidumbre de la función registral"*** en *Revista Notarial*, núm. 859, noviembre – diciembre, Buenos Aires, 1981, pág. 1801, cuando establece La función de calificación es de carácter independiente por tanto *"el registrador, al ejercer la función calificadora, se convierte en "autoridad" única que decide ante sí y por sí"*.

²² Así en el artículo 27 de la ***Ley sobre la Inscripción de Documentos en el Registro Público*** "Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse".

²³ Así en el artículo 16 de la ***Ley de Inscripción de Documentos del Registro Público***, establece "El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos".

f) La **responsabilidad** es una consecuencia de la independencia del registrador para llevar a cabo su función de calificación²⁴.

Así en la legislación de Costa Rica se asienta en cuanto la responsabilidad del Registrador al cometer inexactitudes registrales en el ejercicio de la función de inscribir "...Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios"²⁵.

La responsabilidad del registrador no es solamente de índole económica o de resarcimiento, también existe la sanción disciplinaria administrativa y/o se puede incurrir en responsabilidad penal, al causar un perjuicio con dolo, a un tercero²⁶, responsabilidades que no son excluyentes²⁷.

²⁴ Vid. respecto a la responsabilidad del Registrador, FERNANDEZ COSTALES, J: "**Seguridad Jurídica y Fe Pública**" en *Seguridad Jurídica y Contratación Mercantil*, Editorial Rogos, Coord. NIETO CAROL, Madrid, 1994, págs. 81 y ss.

²⁵ En este sentido el artículo 454 del Código Civil Costarricense.

²⁶ Vid. al respecto, ALVARADO VALVERDE, J: **La función del Registrador como eje de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria**, Tesis para optar por el título de licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1995, pág. 181, cuando explica los tipos de responsabilidad en que puede incurrir el Registrador: civil, disciplinaria o penal, esté último en caso de cometer dolosamente un acto u omisión tipificada penalmente y en la cual se cause perjuicio a un tercero.

²⁷ Así en: REGISTRO NACIONAL: **Acta de Cartagena. Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral**, setiembre, San José, 1993, pág. 26: establece que las responsabilidades del funcionario registrador de sus ámbitos administrativo, penal, político y civil, no resultan excluyentes entre sí; por el contrario pueden ser concurrentes".

3. Naturaleza jurídica de la función calificadora

En cuanto la naturaleza jurídica de la función registral la doctrina básicamente señala dos posiciones: la jurisdiccional y la administrativa.

A. Enfoque jurisdiccional

Consideraciones doctrinarias han ubicado en la función registral de calificación una gran similitud con la del Juez en el ámbito jurisdiccional²⁸.

Esta corriente doctrinaria²⁹, puntualiza que la figura del Registrador actúa como juez que determina un derecho a favor de una u otra parte y por otro lado, se plantea que el Registro se encuentra dentro de la administración de justicia como órgano distinto encargado de la publicidad, operando dentro de esta organización como un juez³⁰.

²⁸ Vid. al respecto de otras consideraciones que explican la aproximación de la función registral con la jurisdiccional, LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral...**", págs. 615, 616 y 617, que establece entre otros criterios que el registrador no pertenece en España al orden judicial pero su calificación supone una función judicial, posteriormente otro criterio implica que la función es cuasi judicial, puesto que tiende a adecuar los hechos jurídicos al derecho positivo y se refiere a un "...evidente entronque de la función registral con la judicial...".

²⁹ La doctrina que atañe la similitud de la función del registrador con la jurisdiccional, se debe principalmente a autores del siglo pasado.

³⁰ Al respecto, SCOTTI, E: "**Derecho Registral Inmobiliario...**", pág. 34, indica esta teoría es desacertada ya que no hay nada en la actividad registral que se asemeje a la función jurisdiccional, en primer término no existen partes antagónicas, ni tercero (funcionario registral) que dirima el conflicto. OGAYAR AYLLON, T: "**Impugnación de la calificación registral**" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 500, Madrid, 1974, pág. 13, precisa que la función jurisdiccional se realiza a través de un proceso mientras la función

B. Enfoque administrativo

Parte de la doctrina, conforme a la tesis de la naturaleza administrativa³¹, apunta que más que una función jurisdiccional es adecuado referirse a ésta, como una función jurídica, donde la calificación representa la resolución del Estado, que a través de los asientos registrales garantiza el mismo Estado la adquisición de derechos.

Otros matizan ambos enfoques³² e indican que la naturaleza jurídica de la función registral es una actividad estrictamente jurídica del Estado, puesta al servicio de los particulares, empero dentro del procedimiento registral, implica la valoración jurídica de los títulos en función de la Ley y del contenido de Registro con la finalidad de conceder o denegar la inscripción.

registral se desenvuelve por medio del mero procedimiento, es decir de actos mediante los cuales realiza su actividad un órgano público. No debe de perderse de vista que otra teoría explica la función calificadora como de jurisdicción voluntaria, al respecto se anota que son tipos especiales de procesos que se caracterizan por la falta de contradicción pero con la cualidad de tener una pretensión inicial y una resolución final, cuenta con características como: estar encomendada a un funcionario administrativo, cuenta con un procedimiento especial, no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes sino publicar a través de la inscripción un derecho real o una situación jurídica inmobiliaria, se limita a practica la inscripción o la rechaza.

³¹ Otros afirman que la función registral es de naturaleza administrativa ya que se trata de la realización concreta del Estado de una finalidad pública y al servicio del público, LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral...**", págs. 618 y 619.

³² En este sentido, *vid.* CANO TELLO, C: "**Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario...**", pág. 121. Por su parte, CHICO y ORTIZ, J: "**Presente y futuro del Principio de calificación registral**" en *Revista de Derecho Registral*, CINDER, núm. 1, Buenos Aires, 1974, pág. 29, apunta que la naturaleza de la función calificadora es *sui generis*, puesto que no se puede encuadrar en ninguna de las tesis expuestas; indican que hay algo de los tres elementos: actuación judicial, administrativa y de actos de jurisdicción voluntaria.

C. Perspectiva de la naturaleza jurídica de la función calificadora en el marco del derecho costarricense

Conviene analizar la naturaleza jurídica de la función calificadora como acto administrativo que se entiende como la declaración jurídica, unilateral y ejecutiva, por la cual la Administración tiende a crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas subjetivas, una las manifestaciones de conocimiento o reconocimiento³³.

La calificación del documento es una función administrativa encomendada por ley al Registro³⁴, adempere la jurisprudencia, administrativa emitida por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo y la judicial, mantienen posturas contradictorias en cuanto la naturaleza del acto registral como acto administrativo.

La Procuraduría General de la República ha emitido varios dictámenes en relación con la naturaleza jurídica de la función del registro.

³³ *Vid.* en este sentido, FERNANDEZ DE VELASCO: **El acto administrativo**. Madrid. 1929, pág. 15, asimismo ESCOLA, H: **Tratado General de Procedimiento Administrativo**. Edics. Depalma. Buenos Aires, 1973, pág. 40 y GARRIDO FALLA, F: **Tratado**. Vol. I. Ed. 1987, págs. 374 y ss.

³⁴ En este sentido *vid.* Resoluciones: Tribunal Superior de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, de las 10:20 hrs. del 13 de abril de 1989, del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Tercera, núm. 2662-94, Tribunal Superior de lo Contencioso Administrativo núm. 2725-1978, de la Sala Constitucional, voto núm. 1975-91 y de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia núm. 98 del año 1992, cuando se indica que la "calificación del documento y subsecuente puntualización de defectos que presenta" se debe "a la función administrativa, encomendada por Ley al Registro Público, conforme a los artículos 35 y 44 de su reglamento, en relación con los numerales 1, 11, 146 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública y 5 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa."

En primer término, el dictamen C-207-92 del 11 de diciembre de 1992, estimó la actividad de calificación registral como una actividad técnica, por la *"falta de juicio sobre la validez del acto que se registra"*, en virtud de que no dicta actos administrativos strictu sensu, sino que ejerce actos de *"mera comprobación"*, puesto que debe constatar un simple hecho y hacerlo jurídicamente cierto. Es decir, son actos donde la Administración es afirmadora de certeza jurídica de hechos jurídicamente relevantes que interesan a los particulares.

En contraposición, el dictamen C-189-96, considera que el acto de registro es un acto administrativo, en razón a la intervención del Estado³⁵, para dar publicidad a actos, contratos, estados o situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas frente a terceros. Pronunciamiento que modificó, de manera implícita y en lo conducente, el criterio vertido en el dictamen C-207-92, puesto que de suponerse una actividad de orden técnico, la impugnación deberá hacerse en vía jurisdiccional. No obstante, con relación a las nulidades registrales, bajo la vigencia del Reglamento del Registro Público de 1979, se acogen al artículo 474 del Código Civil, afirmando que *"Cuando se inscribe un documento que presenta una nulidad, el registro no tiene facultades para cancelar la inscripción realizada, declarando la nulidad"*.

³⁵ El dictamen C-189-96 examina en cuanto a la Junta Administrativa del Registro Nacional su carácter de órgano desconcentrado del Ministerio de Justicia. También el Dictamen C-026-97 analiza la naturaleza jurídica de los Registros como órganos desconcentrados, con independencia funcional y de criterio.

Posteriormente, en el año 1999, la Procuraduría emite un nuevo dictamen³⁶ en el cual se establece que *"la naturaleza jurídica de la función o actividad registral..."*, en una *"doctrina, de corte privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa..."* ya que *"el propio vocablo de "jurisdicción" es extraño al ámbito en que actúa el funcionario registral"*.

Además apunta que la doctrina mayoritaria *"clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares. En los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoco"*.

Más reciente aún, es el dictamen C-167-2001, en el cual se entiende que *"el acto de inscripción es un acto administrativo, entonces ello implica que es posible aplicarle el régimen de nulidades de la Ley General de la Administración Pública"*. Igualmente razona que la *"inscripción registral no se limita a una mera constatación, sino*

³⁶ Dictamen C-128-99 de la **Procuraduría General de la República**.

que, implica, realizar una serie de juicios y valoraciones que se realizan en el momento de decidir si se procede o no a realizar la respectiva inscripción. Eso sí, sin que ello implique desconocer lo dispuesto por las partes en el acto o contrato cuya inscripción se solicite, porque tal facultad no se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico”.

Este mismo dictamen puntualiza que la tendencia ha sido aplicar los procedimientos regulados en el Reglamento del Registro Público, por considerarlo una materia especial.

Se afirma que en principio, y desde el punto de vista del Derecho Administrativo, con fundamento en lo dispuesto en el dictamen C-128-00 de 24 de junio de 1994 y en la Ley General de la Administración Pública, es posible aplicar la teoría de las nulidades a las inscripciones registrales en tanto se consideren actos administrativos, de otra parte, como la regulación básica de esta materia se encuentra en el Código Civil, cuya normativa es de carácter privado³⁷, provoca una gran confusión en cuanto a la naturaleza y procedimientos aplicables en esta materia³⁸.

³⁷ El mismo pronunciamiento establece “la regulación que se hace en ese cuerpo normativo es de corte estrictamente privado y, además, fue promulgada en una época en que el desarrollo del derecho administrativo era muy limitado”. Sin embargo “...se ha venido reconociendo, poco a poco, la naturaleza administrativa, y no de sujeción al derecho privado, del acto de inscripción registral, sin que se llegue a un reconocimiento expreso de aplicar, con todas sus consecuencias, el derecho público en esa materia...”

³⁸ Así en el Dictamen C-167-2001 de la **Procuraduría General de la República** de Costa Rica, cuando señala: “Esta variación de criterios, se presenta debido a que es el Código Civil el que hace referencia expresa al tema en sus numerales 459 y siguientes. Obviamente la regulación es de derecho privado, desconociéndose, para la fecha de la promulgación de sus reformas, la potestad de autotutela de la Administración”.

Concluye indicando el dictamen C-167-2001 que "*los Tribunales de Justicia (inclusive cuando actúan como tribunal administrativo conociendo en jerarquía impropia) los que tengan finalmente la palabra en el tema*". Por lo tanto, ni el mismo órgano asesor del Estado ha definido de forma concreta de la naturaleza jurídica de la función calificadora.

4. Ámbito de la calificación registral

Un segmento de la doctrina indica que "*...el Registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado*"³⁹; así pues, la calificación no se realiza para declarar un derecho dudoso o controvertido sino para incorporar o no al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria⁴⁰.

El Registrador al calificar el documento podrá objetar su inscripción siempre que no cumplan con los requisitos que exige la ley o reglamentos⁴¹ o porque no haya coherencia en los datos del título⁴²,

³⁹ Así en, CHICO y ORTIZ, J: **Calificación Jurídica, conceptos básicos...**, pág. 31.

⁴⁰ Al respecto, *vid.* LACRUZ/SANCHO REBULLIDA: **Derecho Inmobiliario Registral**, Bosch, Barcelona, 1968, pág. 354.

⁴¹ Según, SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 47, en la generalidad de los sistemas registrales la potestad de examen o verificación de las condiciones de los documentos se encuentra prevista legalmente dentro de un marco bien definido de posibilidades.

⁴² El artículo 6 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público**, "No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija

de modo que el Registrador debe verificar que la información suministrada por el documento que se pretende inscribir, coincida con la información de los asientos en el Registro⁴³ y si no existiera ningún defecto sustancial se llevará a cabo la inscripción respectiva⁴⁴.

Mediante esta percepción es correcto advertir que el Registrador es un calificador en segundo grado porque se apoya en la creación documental realizada por un funcionario que otorga autenticidad y fe pública a un documento, quien debe ser el calificador en primer grado del acto o contrato que se constituye ante él⁴⁵.

En este sentido, parte de la doctrina establece que la calificación registral puede tener una triple dimensión⁴⁶: La *calificación de fondo*, es decir la adecuación del título a los preceptos legales vigentes; la *calificación de forma*, en mérito a su adecuación a los

la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel...”

⁴³ Al respecto artículo 43 del **Reglamento del Registro del Registro Público** “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...” así mismo, el numeral 27 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** “Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”.

⁴⁴ En el numeral 35 del **Reglamento del Registro Público**, establece: “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”.

⁴⁵ Vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, págs. 124 y 125, bajo esta orientación.

⁴⁶ Vid. en este sentido, CHICO y ORTIZ, J: **Calificación Jurídica, conceptos básicos...**, pág. 32.

antecedentes del Registro; así como la *calificación para la realización del asiento de inscripción*⁴⁷.

En suma, el Registrador habrá de llevar a cabo su labor de calificación con carácter previo a la inscripción y dicha calificación de los documentos se efectúa atendándose a lo que resulte de ellos mismos y de los asientos respectivos al momento del ingreso.

La calificación registral ha de ser **unitaria**, de manera que la normativa del artículo 6 bis de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público apunta "*Los funcionarios de las dependencias de los registros que reciban documentos para su inscripción, una vez que califiquen, indicarán los defectos en un solo acto...*", de otra forma, como continúa el articulado "*...hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria...*". Y la misma legislación establece como plazo para realizar la calificación de ocho días⁴⁸, sin embargo frente a la calificación de documentos complejos este plazo no corre⁴⁹, sino es ampliado hasta un máximo de tres meses para dicha calificación⁵⁰, la determinación de considerar un documento

⁴⁷ Al respecto, CHICO y ORTIZ, J: **Calificación Jurídica, conceptos básicos...**, págs. 31 y 32.

⁴⁸ *Vid.* el artículo 3 en lo conducente "Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave...".

⁴⁹ *Vid.* el artículo 36 del **Reglamento del Registro Público**, 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".

⁵⁰ Así en el artículo 468 del **Código Civil** de Costa Rica "...5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se

complejo es una decisión subjetiva del mismo registrador.

En la mayoría de los sistemas registrales la verificación de las condiciones del documento se encuentra prevista dentro del marco legal que define ciertas posibilidades. La calificación bien puede circunscribirse a determinados aspectos del documento sea, el formal extenderse a la validez del contenido o hasta llegar al análisis de la capacidad de las partes y antecedentes causales del negocio jurídico⁵¹.

La función calificadora sobre el documento no considera todo su contenido sino abarca únicamente determinados elementos del mismo, que por su trascendencia frente a terceros son necesarios verificar y controlar. Y practicando el principio de legalidad, sólo son inscribibles los documentos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración, es decir las formalidades extrínsecas del documento⁵².

subsanare el defecto./ El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo./En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente...”

⁵¹ Así, SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 47.

⁵² El numeral 37 del Reglamento del Registro Público establece que “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 la inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos”.

Las facultades restrictivas del Registrador no son otras que las limitaciones de los medios que dispone para la función calificadora, se incluyen en este punto como elementos ha considerar, los documentos presentados en orden a la práctica de la inscripción registral y los asientos del Registro, sin perder de vista que el Registrador ha de tener en cuenta el bloque de legalidad, es decir, todo el ordenamiento jurídico para comprobar si los documentos presentados se acomodan o no a ellos, sin que pueda limitarse la calificación a un examen de adecuación sólo a determinadas leyes.

La trascendencia de una efectiva calificación es prevenir la inscripción de títulos nulos o anulables, sin embargo éstos no convalidan los actos o contratos que se ejecuten u otorguen una vez inscritos ya que no se invalidarán en cuanto a tercero aunque después se anule⁵³.

De manera que la calificación es un enjuiciamiento que el registrador lleva a cabo sobre los documentos que se le presentan y los negocios que éstos contengan⁵⁴, entonces la calificación es el fundamento a la decisión de inscripción o el rechazo de esta.

⁵³ Así en el numeral 456 del **Código Civil** costarricense "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro".

⁵⁴ Así en DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial...**", pág. 320, quien además señala que ese enjuiciamiento es el fundamento y la base para la decisión que el legislador ha de adoptar en punto la solicitud formulada.

La consecuencia de la calificación, puede ser que el Registrador concluya del estudio del negocio jurídico: la existencia de algún impedimento para la inscripción, para lo cual y según la naturaleza de dicho obstáculo⁵⁵, determine denegar o suspender la práctica del asiento⁵⁶ o bajo otras circunstancias, si el negocio es válido y formal se procede a la inscripción correspondiente⁵⁷.

El Registrador ha de observar los defectos existentes al calificar⁵⁸ y debe advertirlos de manera precisa, si es posible la subsanación por medio de una rectificación o significan el rechazo del documento. Ya que una vez realizada la calificación, el documento queda protegido al obtener seguridad jurídica, esto porque el ámbito de la labor de calificación abarca la comprobación de validez y licitud del acto material contenido en el título que se presenta en el Registro⁵⁹.

⁵⁵ Vid. CANO TELLO, C: ***Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario...***, pág. 125, cuando expresa que la imposibilidad de extender un asiento en el Registro puede derivarse de circunstancias contenidas en el título o de circunstancias presentes en el Registro, en algún asiento anterior que impida practicar el solicitado.

⁵⁶ En este sentido *vid.* el artículo 37 del Reglamento del Registro Público: "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".

⁵⁷ El registrador en su labor de calificación registral ha de observar y defender la legalidad, así como la seguridad del tráfico jurídico, que deriva de la protección de derechos de terceros que actúan amparados en la existencia de aquélla y cuyos derechos resultarían lesionados si se diese entrada al Registro, a derechos derivados de títulos nulos cuyo vicio no haya podido tomar en consideración el Registrador en atención a una formalista e injustificada limitación de las normas que ha de tener en cuenta a la hora de realizar la función calificadora.

⁵⁸ Esto en virtud de que la calificación que realiza el registrador ha de ser completa y amplia en orden a evitar que accedan al Registro actos nulos o anulables ya que el Registro en vez de informar, crearía confusión respecto a su contenido y efectos.

⁵⁹ Así en, SERRANO, E: ***Conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario***, 2ª edición, Ed. Forum, Oviedo, 1993, pág. 128.

Un sector de la doctrina apunta que la ley señala elementos sobre los cuales debe recaer la función verificadora del Registrador: a) los derivados de las exigencias del Registro, sea determinando si el documento presentado es de los que deben inscribirse por medio del establecimiento de las circunstancias que debe reunir para su inscripción y b) los derivados de formas extrínsecas de los títulos, el Registrador deberá tener en cuenta los requisitos esenciales del título que se trate de inscribir conforme a las leyes respectivas.

De lo anterior, se advierte que la legislación de Costa Rica indica al respecto de los documentos inscribibles y por ende, sujeto de calificación registral.

De manera que en el Registro de la Propiedad⁶⁰, se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca. Lo referentes a edificios sometidos al régimen contemplado

⁶⁰ En el artículo 459 del Código Civil se establece que "En el Registro de Propiedad se inscribirán: 1- Los títulos de dominio sobre inmuebles. 2- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca... Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado". Además el numeral 47 del Reglamento del Registro Público determina: "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... j) Cualquier otro que indique la ley".

por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial.

En síntesis, en este Registro se inscribirá todo lo relativo al titular del dominio, los gravámenes, afectaciones y cualquier otro derecho real o personal que afecte a los inmuebles inscritos⁶¹.

En este sentido, la doctrina⁶² clasifica los elementos objeto de calificación en: la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los interesados, la validez de los actos dispositivos y la identidad personal y real.

A. El principio de legalidad en la función registral calificadora

El principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral que es un concepto muy amplio, que comprende ese control de legalidad y muchos otros elementos⁶³.

El derecho se estructura a raíz de principios jurídicos que la doctrina identifica como elementos sistematizadores, así es que el

⁶¹ Vid. el artículo 21 del Reglamento del Registro Público expresa: "En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirá todo lo relativo al titular del dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos".

⁶² Vid. DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial...**", págs. 317, 318 y 319.

⁶³ En este sentido, se afirma la posición de DELGADO, A: "**El documento Judicial Registrable y su calificación registral en el Perú**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, quien determina que la función calificadora comprende el principio de legalidad que no se agota en él, en disonancia a parte de la doctrina que identifica ambos conceptos.

derecho registral igualmente contempla principios que lo configuran: el principio de publicidad, fe pública, rogación, especialidad, prioridad, publicidad, inscripción, tracto sucesivo y el principio de legalidad⁶⁴.

Al ser el principio de legalidad⁶⁵ uno de los presupuestos *sine qua non* del sistema jurídico latino⁶⁶, hace necesaria su caracterización y definición. Aún más, al ser considerado como precepto básico para el buen funcionamiento de los Registros⁶⁷, el principio de legalidad es el instrumento que garantiza el cumplimiento de los otros principios registrales en proporción a su exigencia en el derecho positivo.

⁶⁴ Al respecto *Vid.* SCOTTI, E: ***Derecho Registral Inmobiliario...***, pág. 18, cuando señala que el derecho comparado a identificado básicamente los principios de inscripción, publicidad, legalidad, fe pública, rogación, especialidad, prioridad y tracto sucesivo, principios susceptibles de sintetizarse en el principio de seguridad jurídica que fundamenta el aseguramiento de los negocios jurídicos. En este mismo sentido, PALACIOS ECHEVERRIA, I: ***Manual de Derecho Registral***, Editorial Investigaciones Jurídicas, San José, 1994, pág. 46.

⁶⁵ En el ordenamiento jurídico de Costa Rica, *vid.* artículo 34 del ***Reglamento del Registro Público***, sobre el principio de legalidad: "...La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que 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..." y 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..."

⁶⁶ El principio de legalidad no es exclusivo del Derecho Registral puesto que se encuentra en normas del Derecho Penal, Administrativo y Procesal, así en SEGUNDO CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL: ***Legalidad y calificación registral (cuestiones que plantea la legislación argentina respecto a los documentos de origen judicial)***, edición de la Delegación Argentina FIDES, núm. 29, Madrid, 1974, pág. 297, que apunta que "dicho principio no surge exclusivamente de tales disposiciones, sino que subyace en todo el articulado del decreto-ley 17.801/68 y, además, por supuesto de los restantes cuerpos normativos que determinan en cada caso las condiciones a las que deben sujetarse los actos y contratos jurídicos (Código Civil, Código de Comercio, Código Procesal, Ley de Procedimiento Administrativo)..."

⁶⁷ Así, en PALACIOS ECHEVERRIA, I: ***Manual de Derecho Registral...***, pág. 46.

En el derecho registral inmobiliario el principio de legalidad según CABANELLAS⁶⁸ implica "*la necesidad de someter a un examen previo, acerca de su validez y eficacia, los títulos que se presentan para ser inscritos en el Registro de la Propiedad*". Continúa indicando que "*En la práctica jurídica, el principio se confía a la calificación que los registradores deben hacer de los títulos presentados, para declararlos perfectos y admisibles o para rechazarlos por contener defectos subsanables o insubsanables*". Bajo esta misma línea, ROCA SASTRE⁶⁹ apunta que el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación; además agrega, que la calificación de los títulos presentados constituye el medio para hacer efectivo el principio de legalidad, en otras palabras, la función calificadora constituye la base para que actúe el principio de legalidad.

En síntesis, lo antes descrito permite distinguir el requerimiento de un examen previo o calificación⁷⁰ para inscribir títulos en el Registro de la Propiedad, lo cual constituye la implementación del principio de legalidad en Derecho Registral. Con la finalidad de ajustar todo acto a los requisitos establecidos en la ley, en la materia este principio se fundamenta para evitar que ingresen documentos

⁶⁸ Vid. CABANELLAS, G: ***Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual***, T.VI, Editorial Heliasta, 23ª edición, Buenos Aires, 1994, pág. 414.

⁶⁹ Así, ROCA SASTRE, R: ***Derecho Hipotecario***, T.II, 6ª edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1968, pág. 239.

⁷⁰ En este sentido, SCOTTI, E: ***Derecho Registral Inmobiliario...***, págs. 20 y 21, señala que el principio de legalidad en los documentos sometidos a consideración del registrador permiten determinar: si reúnen los requisitos de ley para su validez y los efectos que resultan según la finalidad perseguida y las facultades del examinador.

inválidos al Registro⁷¹ y por la necesidad de que concuerden los asientos registrales con la realidad jurídica extra-Registro.

La existencia de la legalidad tiende a evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que impida conferirles los efectos de la publicidad, atendiendo a la seguridad jurídica⁷² que surge de la coincidencia entre la realidad extraregstral y la registral, que le imprime a los actos inscritos una presunción de legalidad.

De esta forma, si la seguridad jurídica no hubiese impuesto la presencia del principio de legalidad, resultaría innecesaria cualquier calificación de documentos, bastando la mera transcripción.

⁷¹ Vid. CHICO y ORTIZ, J: "**Calificación registral. Problemas**" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 488, Madrid, 1972, pág. 44, cuando indica que la ley reconoce a la documentación pública una serie de garantías en torno a la validez y eficacia del acto que en la misma recoge, pero para asegurarse de que el acto que ha de ser protegido reúne todos los requisitos en esos aspectos, exige la intervención última de un funcionario en el que deposita plena confianza para que decida si el acto que pretende la protección que la institución registral le brinda, puede ser merecedor de la misma. Así mismo, FALBO, M: "**La inscripción registral y sus efectos**" en *Revista Notarial*, núm. 799, La Plata, 1972, pág. 1550, explica que los sistemas registrales en el ámbito mundial buscan asegurar el tráfico jurídico sobre la base de compatibilizar la realidad interna con la extraregstral, por medio de un adecuado examen que garantice la presencia de documentos válidos y perfectos.

⁷² Vid. CHICO y ORTIZ, J: "**Presente y futuro del Principio de calificación registral**" en *Revista de Derecho Registral*, CINDER, núm. 1, Buenos Aires, 1974, pág. 29, señala que la función y el funcionario a través del cual se ejercita constituyen la "seguridad" en la que la ley confía para desarrollar la protección al tráfico jurídico, así es que el funcionario investido de ese atributo se convierte en vigía de que la legalidad se cumpla.

B. Documentos calificables

El documento subordinado a la calificación registral es aquel que *"...contiene el derecho que pretende constituir, declarar, transmitir, modificar o extinguir una situación de derecho inmobiliario, nacida de la realidad extrarregistral, para que de ello tome razón el Registro de la Propiedad"*⁷³.

Los documentos que ingresen al Registro deben cumplir con ciertos requisitos legales: pagar los derechos correspondientes, indicar la oficina del Registro Público en que debe inscribirse, portar la boleta de seguridad y demás requisitos formales requeridos por la ley⁷⁴.

Para que los documentos puedan ser susceptibles de inscripción deben constituirse en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por ley, cumplir con las formalidades de ley, escribirse en español, a máquina de escribir o en computadora, en tinta negra o azul, no contener abreviaturas, no tener raspaduras, borrones o enmiendas, consignar el número de identificación de quienes participan en el contrato, indicar el número o

⁷³ Esta definición de *documento* es la que anota: ALVARADO VALVERDE, J: **La función del Registrador...**, pág.194.

⁷⁴ El artículo 50 del Reglamento del Registro Público, dispone: "Para que un documento sea recibido en la Oficina de Diario, debe de haber cumplido con los siguientes requisitos: a) Haber satisfecho los derechos de registro y timbres correspondientes. b) Haber cumplido con los requisitos formales requeridos por la Ley. c) Cuando se trate de cancelación de hipoteca de cédulas... d) Indicar la oficina de Registro Público en que dicho acto o contrato debe de inscribirse. e) En los documentos en que se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal, debe... f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto" (los jueces también tienen boleta de seguridad).

matrícula y la provincia de la finca objeto del contrato, y cumplir otras formalidades que exigen las leyes⁷⁵.

No obstante, el Registro no puede objetar la redacción de los documentos sólo cuando éstos sean contrarios a la ley o reglamentos de forma que pueda producirse nulidad o perjuicio a las partes o terceros⁷⁶.

La legislación adiciona como requisitos de forma de los documentos que se presentan al Registro de la Propiedad, la obligación de expresar en el documento: la naturaleza, situación, cabida, linderos, nombre y número del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse, la naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, además de la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción, el nombre, apellidos y generales

⁷⁵ *Vid.* al respecto el artículo 51 del Reglamento del Registro Público: "Para que los documentos mencionados en el artículo 47 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto. b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes. c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser captada por los medios tecnológicos en uso. d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones. e) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie. f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal... g) Indicar siempre el número o matrícula y la provincia de la finca objeto del acto o contrato... j) Cumplir con las demás formalidades que exijan las leyes".

⁷⁶ Así en el artículo 4 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público**: "El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado" ahora, el Código Notarial.

de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse⁷⁷.

La inscripción del Registro debe mencionar⁷⁸ la hora y fecha de la presentación del título, el nombre del funcionario que autoriza el título, la naturaleza del título que debe inscribirse y su fecha.

Pueden ingresar al Registro diferentes tipos de documentos públicos⁷⁹ que estarán sujetos a la calificación del Registrador. La doctrina por su parte⁸⁰, clasifica los mencionados documentos en virtud, de las resultas de su calificación y observaciones registrales. Por lo anterior y por la particularidad del órgano por el cual proceden

⁷⁷ Vid. el artículo 460 del Código Civil: "Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse. 2- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba. 3- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción. 4- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse..."

⁷⁸ Al respecto el numeral 453 del Código Civil cuando indica "Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará: 1.- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro. 2.- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título. 3.- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha".

⁷⁹ Vid. CABANELLAS, G: **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, T.III, Editorial Heliasta, 23ª edición, Buenos Aires, 1994, pág. 308, cuando indica que el documento público es "el otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial o por otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen."

⁸⁰ Vid. en cuanto las clasificaciones que resultan de la calificación: SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, págs. 122 y 123. que también comprende clasificaciones como: Por el tipo de derechos o actos inscribibles, en cuanto al aspecto en que recae, respecto a las formalidades extrínsecas, por cuanto el contenido documental, con relación a los elementos a disposición del registrador, según las verificaciones que realiza el registrador con relación a las constancias registrales, en orden de los defectos observados, según el resultado de la calificación, según el tipo de acto registral que provoca, según los efectos en cuanto a los derechos o actos.

los documentos se consideran de naturaleza *notarial, administrativa o judicial*.

Congruente la legislación costarricense⁸¹ enumera los títulos que pueden ser objeto de inscripción en el Registro Público así, los que consten en escritura pública, las ejecutorias y otro documento auténtico autorizado en la ley.

a) Documentos notariales

Son *documentos notariales* los emanados por los notarios públicos⁸², quienes están autorizados ha asentar instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización es decir, la escritura pública⁸³ para cuya inscripción en el Registro se expedirán los testimonios, causa que requerirá la previa calificación registral.

⁸¹ Así en el artículo 450 del Código Civil costarricense: "Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto".

⁸² El artículo 1 del Código Notarial detalla "Notariado público: El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él". Asimismo el artículo 70 asienta "Definición: Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley".

⁸³ En lo conducente *vid.* artículo 34 del Código Notarial en cuanto los "Alcances de la función notarial.- Compete al notario público: a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, en forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos...

De forma que los documentos notariales se originan en lo que se denomina escritura pública, que es uno de los documentos inscribibles, que se presenta en mayor número ante el Registro. La escritura pública es otorgada por un notario público en el ejercicio de sus funciones y su contenido son hechos o actos jurídicos a los cuales por este medio se les imprime autenticidad.

b) Documentos judiciales

Los *documentos judiciales* son los expedidos por autoridad jurisdiccional, tales como sentencias de ejecutoria y mandamientos, que tendrán acceso al Registro como anotaciones provisionales⁸⁴, pero siempre calificables, las demandas sobre la propiedad de inmuebles, de cancelación o rectificación de asientos, sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, decretos de embargo, títulos que no puedan inscribirse definitivamente.

⁸⁴ Así, el artículo 468 del Código Civil indica "Se anotarán provisionalmente: 1.- Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles. 2.- Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del registro. 3.- Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar y cualquier otra por la cual se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 4.- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro. 5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto...".

Parte de la doctrina⁸⁵ señala como concepto de documento judicial aquellos que: *"Revisten de carácter, por provenir de los tribunales de justicia, cualesquiera resoluciones de los jueces o magistrados en las jurisdicciones contenciosa o voluntaria: sentencias, autos y providencias"*.

c) Documentos administrativos

El *documento administrativo* es el que emite un funcionario de la administración pública competente para ello, con efectos registrales y por tanto es un documento público. En otros términos, el documento administrativo es el que *"...proviene de la autoridad administrativa o el autorizado por ella... A efectos registrales, los que por reunir autenticidad, y proceder de autoridades o funcionarios públicos, tienen acceso al Registro de la Propiedad, como admisible y eficaz titulación"*⁸⁶.

Con fundamento en la legislación costarricense, el artículo 369 del Código Procesal Civil indica literalmente: *"Documentos e instrumentos públicos. Son documentos públicos todos aquellos que hayan sido redactados o extendidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Las fotocopias de los documentos originales tendrán el carácter que este artículo establece, si el funcionario que las autoriza certifica en ellas la*

⁸⁵ CABANELLAS, G: **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, T.III, Editorial Heliasta, 23ª edición, Buenos Aires, 1994, pág. 306.

⁸⁶ Así en, CABANELLAS, G: **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, T.III, Editorial Heliasta, 23ª edición, Buenos Aires, 1994, pág. 304.

razón de que son copias fieles de los originales, y cancela las especies fiscales de ley. Es instrumento público la escritura otorgada ante un notario público, así como cualquier otro documento al cual la ley le dé expresamente ese carácter”. Numeral que es de aplicación a documentos de índole judicial, notarial y administrativa.

De esta circunstancia, dentro de este tipo de documentos se advierten: los exhortos de anotación de diligencias de nulidad y exhortos de nulidad de inscripción, uno y otro del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), exhortos de anotación de diligencias de expropiación del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A).

C. Asientos Registrales

El Registrador cuenta para la calificación del documento, como se ha mencionado, lo que resulte de éste y la confrontación de los asientos registrales⁸⁷, los que determinan la coincidencia de los sujetos, derechos o inmuebles que constan en el Registro respecto de lo consignado en el documento, en especial se verificará lo consignado en otros documentos registrados y la continuidad del tracto⁸⁸.

⁸⁷ En lo conducente el artículo 34 del **Reglamento del Registro Público** indica: “...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...”

⁸⁸ Bajo esta orientación *vid.* SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 121.

El asiento registral⁸⁹ es toda constancia escrita que figura en libros, folios reales o mercantiles del Registro⁹⁰ y su finalidad es aludir el estado actual del inmueble, congruente con el principio de publicidad registral⁹¹.

Existen varias modalidades de asiento registral, en cuanto al soporte o medio que los contiene: *magnéticos o de papel*. Los asientos en soporte de papel son los tomos en donde todavía constan cantidad de inmuebles que no se han trasladado al medio electrónico o al sistema de folio real (medio principal) y los medios magnéticos se representan por medio de las terminales de cómputo⁹², de las cuales

⁸⁹ Los asientos registrales forman parte de la publicidad registral así el articulado 64 del Reglamento del Registro Público expone: "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 estos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral"

⁹⁰ En la doctrina costarricense *vid.* PALACIOS ECHEVERRIA, I: **Manual de Derecho Registral**, Editorial Investigaciones Jurídicas, San José, 1994, pág. 252 y BERTOLINI, C: "Estudio doctrinario de la figura de anotación preventiva y su regulación en la Legislación Costarricense" en Revista Registro Nacional, núm. 2, San José, pág.12, quien anota: "Asiento en general, es la anotación o apunte de algo, extendido en un libro, documento o papel. Asiento del Registro de la Propiedad es la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros de dicho Registro, para que surta los efectos hipotecarios procedentes".

⁹¹ Así en el artículo 63 del Reglamento del Registro Público: "La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma".

⁹² Al respecto, el artículo 67 del Reglamento del Registro Público señala "La base de datos constituye un medio de registración en donde se transcribe el contenido del estado jurídico registral de cada inmueble... y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en este Registro..." y el numeral 68: "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 la información, en dispositivos propios de un ordenador o computador".

cada Registrador cuenta para realizar su trabajo con su propia terminal⁹³.

Los asientos registrales pueden clasificarse⁹⁴ en *asientos de presentación*, su finalidad es asegurar la prioridad⁹⁵ del documento que se califica, el *asiento de inscripción*⁹⁶ es el constituido mediante la aprobación del procedimiento de calificación registral al que se someten los documentos inscribibles, *asientos de cancelación* que declara extinguido total o parcialmente derechos o situaciones jurídicas, *anotaciones preventivas*⁹⁷ y *notas marginales* que tienen como fin indicar que se está efectuando un movimiento registral.

⁹³ En este alcance *vid.* ALVARADO VALVERDE, J: **La función del Registrador...**, págs.195 y196.

⁹⁴ Al respecto, ALVARADO VALVERDE, J: **La función del Registrador...**, págs.197 y198, también PALACIOS ECHEVERRIA, I: **Manual de Derecho Registral...**, págs. 38, 39, 40 y 41.

⁹⁵ Por ejemplo el artículo 36 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público señala: "...La reserva de prioridad origina un asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quien presente un documento con posterioridad, y dar aviso a terceros de la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado sin presentar al Registro..."

⁹⁶ Así en, PALACIOS ECHEVERRIA, I: **Manual de Derecho Registral...**, pág. 39, indica que estos asientos son principales, positivos y definitivos, con duración indefinida aunque el derecho que contenga sea temporal: arrendamiento, usufructo, etc.

⁹⁷ El artículo 468 del Código Civil establece: "Se anotarán provisionalmente: 1.- Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles. 2.- Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del registro. 3.- Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar y cualquier otra por la cual se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 4.- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto... Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos..."

Los Registradores disponen de medios auxiliares de la publicidad registral donde concurren la digitalización y la microfilmación. La digitalización *"consiste en la captura de imágenes por medio de un aparato de lector óptico, las cuales se guardan en la base de datos"*⁹⁸ y la microfilmación es otro medio técnico que *"garantiza plenamente el principio de literalidad de los actos o contratos registrables"*⁹⁹.

III. Recapitulación en relación con calificación registral en el derecho costarricense

El derecho costarricense determina que corresponde a los Registradores calificar los documentos que se presentan para su inscripción, documentos que deben ser auténticos, es decir provenir de notarios, jueces u otra autoridad administrativa.

Por lo que es válido admitir en el sistema registral patrio, una doble calificación en cuanto los documentos que se presentan en el Registro, una verificada en la titulación auténtica o sea, en el momento de determinar el negocio jurídico y que en definitiva, no es otra que la calificación intrínseca. Y la calificación propia del Registrador, que alguna doctrina denomina "legalidad" siendo la calificación extrínseca del documento.

⁹⁸ *Vid.* el artículo 69 del Reglamento del Registro Público respecto a la digitalización de documentos "La digitalización de documentos es un medio auxiliar de la publicidad registral que consiste en la captura de imágenes por medio de un aparato de lector óptico, las cuales se guardan la base de datos y pueden ser consultados por toda persona".

⁹⁹ *Vid.* el artículo 70 del Reglamento del Registro Público en cuanto la Microfilmación de documentos "La microfilmación de documentos es otro medio técnico auxiliar de la registración, que garantiza plenamente el principio de literalidad de los actos o contratos registrables, presentados a este Registro".

Dentro de los efectos que produce la calificación, estos no son únicamente para quien solicita el asiento sino que además tiene cobertura *erga omnes*, a pesar de no tener el carácter de cosa juzgada, ya que se puede discutir la eficacia del título objeto de calificación, en la vía jurisdiccional¹⁰⁰.

Las inscripciones generan asientos registrales, los cuales son el medio de sustentar calificaciones registrales y construir nuevos asientos en el Registro sean de soporte papel o magnético.

Los asientos registrales junto con el documento objeto de la calificación son los únicos medios disponibles que tiene el Registrador para realizar su función y la aplicación el bloque de legalidad.

Existen ciertos elementos sobre los cuales debe recaer la función verificadora del Registrador, así los provenientes de las exigencias del Registro, o sea determinar si el documento es de los que deben inscribirse dado las circunstancias que debe reunir para su inscripción y los derivados de formas extrínsecas de los títulos o los requisitos esenciales conforme a las leyes respectivas.

¹⁰⁰ Al respecto, *vid.* DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial...**", pág. 321.

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES EN EL DERECHO COMPARADO

I. Introducción

En el derecho extranjero los documentos susceptibles a inscripción registral deben sujetarse a un proceso de valoración o calificación que ejecuta el funcionario competente al efecto.

Este examen de los documentos registrales se verifica con el propósito de registrar únicamente títulos válidos y perfectos, para lo cual cada legislación ha plasmado los elementos que se deben calificar, no obstante unas leyes son más puntuales que otras en esta materia.

Sin embargo, se presenta un especial inconveniente cuando se trata de la calificación de documentos de origen judicial, principalmente al advertirse defectos en estos, ya que existe una creencia equivocada que el juzgador jerárquicamente se encuentra en una situación de ventaja frente al registrador, por lo que bajo esta línea improcedente, el registrador no debe rechazar una inscripción judicial sea cual sea el defecto.

Se planteará la situación descrita en el derecho comparado, en los sistemas registrales de España, Argentina, Perú, Chile, Panamá y Uruguay. Esto en virtud de la importancia de analizar situaciones similares en realidades, doctrinas y legislaciones diferentes, para

arribar a algunas conclusiones que bien pueden dar una adecuada respuesta al sistema registral costarricense.

II. La calificación de documentos judiciales registrables en el Derecho Comparado

La calificación de los documentos de procedencia judicial tienen matices un poco diversos a la calificación de documentos notariales, en los ordenamientos jurídicos que se analizan.

A pesar de esto, ante la disconformidad de una calificación registral, el interesado tiene la posibilidad de acceder a un proceso que permita la revisión de dicha calificación, medio que garantiza el derecho a una segunda instancia.

1. España

En España el Registro de Inmuebles y sus asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin embargo este hecho no constituye que el juez tenga la facultad de exigir al registrador, realizar un asiento improcedente.

La legislación expresa la independencia de funciones y de competencias del registrador y del juez. No obstante, ante un documento judicial el calificador registral debe examinar ese documento para su debida inscripción.

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación española

Los títulos inscribibles¹⁰¹ en España son sometidos a un control que consiste en un examen que realiza el registrador, que en la técnica hipotecaria se denomina "calificación". De manera que el registrador no sólo examina los títulos sino que les da a los mismos la cualidad de inscribible¹⁰².

La doctrina¹⁰³ conceptualiza la calificación registral como un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los

¹⁰¹ Al respecto *vid.* **Ley Hipotecaria, Texto Refundido según decreto de 8 de febrero de 1946**, artículo 2 que se refiere a los documentos inscribibles: "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos".

¹⁰² *Vid.* al respecto, DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial**" en *Las Relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid, 1983, pág. 316, indica que el examen o control a los títulos son realizados por funcionarios con preparación técnica es decir, el registrador de la propiedad.

¹⁰³ En este sentido, *Vid.* DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos de Derecho Civil.**", pág. 316, quien además puntualiza que es el examen que el registrador hace a los documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribibilidad. LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador**" en *Estudios de Derecho Privado Común y Foral*, T.I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de estudios Registrales, 1991, pág. 640, quien explica que la calificación es "el acto de examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos al juicio del Registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si debe denegar la práctica del asiento".

documentos, la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos.

Los registradores cuentan para efectuar su calificación con los datos que brinda el documento presentado para su inscripción y los asientos de Registro¹⁰⁴.

La legislación española regula la calificación registral básicamente en los artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, los cuales establecen las siguientes reglas:

- a) Los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que soliciten su inscripción, así como la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras y los asientos de Registro¹⁰⁵.
- b) Calificarán la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Así en el artículo 18 de la ley Hipotecaria que indica "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...".

¹⁰⁵ El artículo 18 de la **Ley Hipotecaria** apunta en lo conducente "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...".

¹⁰⁶ *Vid.* artículo 99 de la **Ley Hipotecaria** cuando puntualiza "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las

c) Los registradores calificarán también la competencia de los jueces o de los tribunales que ordenen las cancelaciones cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva¹⁰⁷.

La doctrina¹⁰⁸ clasifica los elementos que son objeto de calificación en los términos que se detallan a continuación:

a) *Legalidad de las formas extrínsecas de los documentos:* constituye un examen de las normas que han de ser observadas en la redacción y suscripción del documento, de forma que la calificación debe observar especialmente: La competencia de la autoridad procedente, solo si esta es competente, el documento será inscrito.

❖ Los requisitos de formalización del documento: el registrador es quien debe controlar si el otorgamiento de los documentos ha seguido los requisitos legales o reglamentarios,

cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos 18 y concordantes de esta Ley”.

¹⁰⁷ Así numeral 100 de la **Ley Hipotecaria** “Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva. Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal darán cuenta al presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente”.

¹⁰⁸ Así, CANO TELLO, C: **Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario**, Editorial Civitas, 1982, pág. 122, enuncia que la calificación registral se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, a la capacidad de los otorgantes y a la validez de los actos dispositivos. También, DIEZ PICAZO, L: **Fundamentos de Derecho Civil...**, pág.317, cuando señala que la función calificadora no comprende todo el contenido del título sino versa sólo sobre determinados elementos del mismo, que por su trascendencia es necesario controlar con rigor.

respecto a la forma que influyen en la validez y eficacia del documento.

❖ Autenticidad de la copia o traslado: el registrador debe examinar la autenticidad del documento que ingresa al Registro. Esta calificación varía según la naturaleza de los documentos sean: notariales, judiciales o administrativos.

b) *La capacidad de los interesados*: a pesar de que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria refiere a “la capacidad de los otorgantes de escrituras públicas” debe interpretarse en sentido amplio a la capacidad de los interesados de los documentos que ingresan al Registro.

c) *La validez de los actos dispositivos*: se refiere a las declaraciones de voluntad que contiene el documento, lo cual exige un control de eficacia del acto y de su idoneidad para producir efectos reales, puesto que no es posible la inscripción de documentos nulos, inexistentes o anulables. Este aspecto versa específicamente de los actos que contienen las escrituras por lo que este examen no implica la calificación de documentos judiciales o administrativos.

d) *La identidad personal y real*: el registrador debe examinar la identidad personal y real es decir, si el titular registral y el transmitente son la misma persona y si los títulos se refieren a la misma firma inscrita en Registro.

Una vez realizada la calificación, el registrador puede practicar el asiento conforme el documento presentado, siempre que lo encuentre válido o bien en su caso, señalar algún impedimento para la inscripción y en esta circunstancia, denegar o suspender la práctica del asiento¹⁰⁹.

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral español

La legislación hipotecaria del derecho español establece la independencia entre el registrador y el juez, a pesar de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales¹¹⁰. Sin embargo, ningún juez puede exigir al registrador, realizar un asiento improcedente a juicio de éste último¹¹¹.

¹⁰⁹ *Vid.* en este sentido, DIEZ PICAZO, L: **Fundamentos de Derecho Civil...**, págs. 321 y 325 cuando indica que la calificación constituye un enjuiciamiento para fundamentar una decisión del registrador sea positiva o negativa. CANO TELLO, C: **Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario...**, pág. 125, alude que en caso de admitir inscripción, el registrador practicará el asiento sin más trámite pero si se da la suspensión o denegación, el Registrador devolverá el título a la persona que lo haya presentado con una nota firmada que indique la causa de la suspensión o denegación. Sobre el tema *vid.* LACRUZ BERDEJO, J: **"Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador..."**, págs. 645 y sigts.

¹¹⁰ *Vid.* el artículo 1 de la **Ley Hipotecaria** "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley".

¹¹¹ Así en el artículo 98 del Reglamento **Hipotecario** "Calificación registral y sus efectos: El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o

En otros términos, los documentos judiciales inscribibles no están exentos de la calificación registral, de modo que ni la fuerza de una sentencia puede imponer la práctica de un asiento registral, si existen defectos advertidos por el registrador¹¹².

Así, el problema de la calificación de documentos judiciales es tratado por el Reglamento Hipotecario¹¹³ en su artículo 100¹¹⁴ el cual especifica los alcances sobre los que debe ocuparse dicha calificación: sea la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro. Lo anterior, no extiende su implicación a examinar los

puedan conocerse por la simple inspección de ellos. (Artículo redactado por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982). Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

¹¹² Vid. GONZALEZ Y MARTINEZ, J: **Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil**, T.I, ed. del Ministerio de Justicia, Madrid, pág. 440, apunta que dentro de sus respectivos campos el registrador y el juez son autónomos y en cierto modo soberanos y “el segundo no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el primero no puede alterar los pronunciamientos de un fallo”.

¹¹³ RAMON DE LA RICA Y ARENAL: **Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario**, Madrid, 1948, pág. 83, analiza la evolución de la normativa en cuanto a la calificación registral, así que explica que antes de la reforma de 1909 la Ley Hipotecaria no trataba la calificación de documentos judiciales, salvo la regla especialísima del artículo 101 que se refería a la competencia de los jueces o tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no fueren los mismo que hubieren decretado la inscripción o anotación a cancelar. Pero el real decreto del 3/01/1876, sometió a calificación registral estos documentos en términos sumamente amplios. La Ley Hipotecaria de 1909 extendió la calificación a la legalidad de las formas extrínsecas de todos los documentos, incluso los judiciales. Reducir la calificación a las formas externas resultaba insuficiente y reiteradas decisiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado ampliaron poco a poco los extremos calificables hasta los actuales.

¹¹⁴ Artículo 100 del **Reglamento Hipotecario** “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentados y a los obstáculos que surjan del Registro”.

fundamentos que valoró el juez para decretar la anotación¹¹⁵, ya que esto sería improcedente.

De manera que el legislador de España establece dentro de su ordenamiento jurídico una norma especial para este tipo de documentos, que determinan exclusivamente los aspectos a los que se debe concretar el análisis registral. Y es que a pesar de la norma taxativa que se ocupa de la calificación registral de los documentos judiciales, requiere de la congruencia del mandato con el procedimiento que los dictó y en este punto se presentan dudas para distinguir el alcance de la calificación en cuanto la verificación de esa congruencia y cuando es que se invade el contenido de la sentencia, observando aspectos propios del juzgador en su actuar propiamente.

2. Argentina

La función calificadora es ejercida por el registrador y se limita a ciertos aspectos, empero toma especial relevancia la calificación de

¹¹⁵ Al respecto *vid.* ROCA SASTRE, R: **Derecho Hipotecario**, T.II, 6ª edición, Bosh, Barcelona, 1966, pág. 255, COSSIO Y CORRAL, A: **Instituciones de Derecho Hipotecario**, Civitas, Madrid, 1986, pág. 173, CANO TELLO, C: **Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario...**, pág. 123 y GOMEZ GALLIGO, F: **Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables**, 2ª edic., Colegio de Registradores de España, Madrid, 1991, pág. 146.

documentos judiciales, al determinar los elementos que debe considerar en su examen.

En este sentido, como se detalla más adelante, no debe interferir o considerar los fundamentos tenidos en cuenta por el juez, así es que el registrador cumple con funciones muy distintas a las que tiene el juez. Aunque en ocasiones se producen conflictos en la determinación de los deberes y de las funciones que poseen uno u otro, generalmente por la negativa de inscripción de algún documento designado defectuoso.

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación argentina

La legislación argentina contempla que la calificación registral se atiene de lo que resulte de los documentos presentados y los asientos respectivos en Registro¹¹⁶, que se constituyen en los únicos dos elementos que puede recurrir el registrador para efectuar el examen de legalidad.

Al momento de ingreso de un documento al Registro, este recibe su calificación, de no tener defectos se inscribe sin mayor trámite, sin embargo, si el registrador detecta algún defecto deberá indicarlo de forma precisa y advertir si se trata de vicios subsanables, en su caso,

¹¹⁶ Al respecto, el artículo 8 **Ley 17.801** "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos".

este documento se anota provisionalmente, o si son vicios insubsanables significan un rechazo definitivo¹¹⁷ del mismo.

Realizada la calificación y mientras el documento esté protegido por la anotación provisional referida, no se podrá efectuar una nueva calificación que establezca diferentes impedimentos a los ya argüidos¹¹⁸.

El Primer Congreso Internacional del Notariado Latino¹¹⁹ declaró que "la calificación del registrador debe limitarse a la concordancia entre el título y el registro", sin embargo este enunciado es incompleto¹²⁰ ante la necesidad de examinar las formas extrínsecas. En este sentido, si se postula que la calificación registral debe

¹¹⁷ Así en el artículo 9 **Ley 17.801** "Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta; b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia".

¹¹⁸ Vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y Efectos de las Observaciones Registrales**, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1980, pág. 49 cuando puntualiza textualmente: "Resulta de ello que, una vez realizada la calificación y mientras esté protegido el documento por la inscripción o anotación provisional otorgada, no podrá realizarse una nueva calificación que importe oponer impedimentos no existentes al momento del ingreso".

¹¹⁹ Vid. **Primer Congreso Internacional del Notariado Latino**, publicación oficial, T.I, pág. 190.

¹²⁰ Así, GARCIA CONI, F: **Derecho Registral Aplicado**, 2ª edición, Depalma, Buenos Aires, 1993, pág. 234, quien además establece que el proyecto de la vigente Ley Nacional de Registros Inmobiliarios, señalaba como un principio rector, "el establecimiento de límites a las atribuciones de los registros en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados"

limitarse al examen de las formas extrínsecas, supone este hecho, la obligatoria consulta de los asientes para establecer la relación con los derechos inscribibles.

Los documentos que el Registro en Argentina inscribirá o anotará son aquellos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares y los que establezcan otras leyes nacionales o bien provinciales¹²¹ .

De manera que para la inscripción de los documentos puntualizados, se requiere que estén constituidos por escritura notarial o resolución judicial o bien administrativa según corresponda; tener las formalidades establecidas por las leyes y que estén autorizados sus originales o copias; revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título para el asiento practicable¹²² .

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral argentino

¹²¹ Así en el artículo 2 de la **Ley 17.801**: “De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”.

¹²² *Vid.* artículo 3 de la **Ley 17.801**: “Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.

Los documentos de origen judicial registrables se someten igualmente, a la calificación del registrador. Bajo las mismas circunstancias se califica la forma extrínseca y aptitud documental de cada documento judicial, aspecto usualmente calificado “ab initio”.

Los documentos del ámbito judicial que se presentan al Registro de la Propiedad Inmueble, para su inscripción o anotación son: los testimonios, oficios y cédulas los cuales contienen sentencias y resoluciones, que debe incluir la descripción de los inmuebles, referencia a planos y títulos, datos catastrales, nombres, apellidos y datos de identidad de los titulares o por intitular y los actos o asientos registrales por efectuar.

El examen del documento judicial cumple con un procedimiento similar al de cualquier otro documento auténtico que ingresa al Registro, su calificación respeta las etapas que se detallan a continuación:

Primer examen documental: se realiza en el sector de presentación y salida de documentos, no es el registrador el que efectúa esta primera labor sino la persona encargada de la recepción de los documentos¹²³. Permite evitar que se presenten documentos que no se destinan específicamente al Registro Inmobiliario o que no reúnen, al menos a prima face todas las formalidades mínimas¹²⁴. Sin embargo, conforme las previsiones de la ley

¹²³ Generalmente conocida Mesa de Entradas o sector de Presentación y Salida de Documentos.

¹²⁴ Falta de firma o autorización del mismo.

17.801, es regla general el principio de admisibilidad de todo documento judicial, excepto que manifieste signos equívocos de insuficiencia.

Pautas de calificación registral del documento judicial: una vez que ha ingresado el documento se remite al departamento competente sea para inscripción o anotación y según sea el Registro Real (folio real) o Registro Personal (Registro de medidas con relación a las personas).

Se enumeran enseguida, los puntos que deben concurrir inexcusablemente en la calificación de documentos judiciales dentro del ámbito registral inmobiliario:

a) Con el ingreso del documento al Registro se pone en funcionamiento la actividad registral y se procede en primer término, a la lectura integral del mismo, de modo que de este examen se determine que es un mandato de contenido registral o sea un asunto inscribible o anotable.

Para esos efectos se parte de aspectos estrictamente documentales como tipo de papel, tipo de escritura (mecnografiada o manuscrita), firmas y sellos identificadores esenciales, es decir se inicia del análisis de procedencia y autoría del instrumento. Así resulta la congruencia de mandato, con el tipo de juzgado que lo emana y la clase de proceso del que proviene.

b) Se comprueba si el “mandato” especifica claramente la naturaleza de la medida que se desea anotar o el derecho a inscribir y el asiento de dominio al cual va destinado el documento.

c) Producto del asiento registral preexistente a la llegada del documento judicial, se establece si la medida o el derecho por inscribir es compatible con los asientos existentes en el Registro.

Empero, parte de la doctrina argentina¹²⁵ señala que de los aspectos que ha de calificar el registrador van más allá de las formas extrínsecas y penetran hasta la validez de los actos dispositivos, consecuencia de los asientos del Registro y de los documentos que se presenten.

En el ordenamiento argentino no hay norma expresa al respecto de la calificación de documentos judiciales, salvo el artículo 32¹²⁶ de la ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble. Pero a partir de la integración de los preceptos que contiene el artículo 3¹²⁷ y 8¹²⁸ del mismo cuerpo normativo, se concluye que la calificación de los documentos

¹²⁵ Al respecto, BISSO, C /SAVINO, L: “**Documentos judiciales. Modalidades y efectos de su registración**” en *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrada en la ciudad de Mendoza, entre el 22 y el 24 de abril de 1982.

¹²⁶ Así el artículo 32 de la **Ley 17.801**: “El registro de las inhabilitaciones o interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el respectivo Código de Procedimientos señale, el número de documento nacional de identidad y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos. Cuando no se consigne el número de documento de identidad a que se ha hecho referencia, serán anotadas provisionalmente según el sistema establecido en el artículo 9, salvo que por resolución judicial se declare que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes, sin haberse podido obtener el número de documento identificadorio”.

judiciales se extiende y se limita a los siguientes aspectos: legalidad de las formas extrínsecas, competencia, cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder al registro, esto es, determinación del sujeto, objeto, tracto, medidas cautelares, gravámenes e interdictos judiciales y obstáculos que surgen de los asientos registrales¹²⁷ .

a) Legalidad de las formas extrínsecas, presupuesto que deriva de la misma legislación¹²⁸ , es decir que debe contener las formalidades de ley, además han de ser auténticos y hacer fe por sí mismos, lo que significa la forma del acto exigida por ley. En los casos que debe celebrarse en escritura pública o aquel fuese hecho o estuviese contenido en sentencia o auto que la ordena, supuesto de otro instrumento público, se deberá proceder a su inscripción.

Si fuese sentencia definitiva, el testimonio que se presenta al Registro debe ir firmado por el secretario, con mención de los autos a los

¹²⁷ *Vid.* artículo 3 de la **Ley 17.801**: "Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténtico y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de registro, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente".

¹²⁸ *Vid.* Artículo 8 de la **Ley 17.801**: "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite atendiéndose a lo que resultare de ellos y los asientos respectivos".

¹²⁹ Tal como la inexistencia del inmueble salvo supuesto de ingreso sustitutivo por usucapión.

¹³⁰ Del artículo 3 inciso c) de la **Ley 17.801** que en lo conducente indica: "tener las formalidades establecidas en las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo".

cuales se refiere, además estará adjunto el documento pertinente de rogatoria a manera de oficio. Para las providencias que disponen la anotación de medidas cautelares, sus levantamientos o cancelaciones y rectificaciones de asientos, se requiere del oficio que transcriba la resolución dictada y la designación del profesional autorizado para su diligenciamiento¹³¹ .

b) La competencia puede ser en razón de la materia sea: civil, comercial, penal, laboral, contencioso-administrativo, entre otras¹³² . En cuanto territorio debe tomarse en consideración las divisiones políticas del país y dentro de ellas, la provincia, el departamento o el distrito, parte de la doctrina¹³³ apunta que la estructura federal de Argentina, en cuenta la judicial, hace inexcusable que el registrador califique la competencia territorial del juzgado del que emana el documento. Factor en el que no existe consenso, puesto que otros¹³⁴

¹³¹ Vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, págs. 199 y 200.

¹³² Vid. al respecto, BISSO/SAVINO: "**Documentos Judiciales. Modalidades y efectos de su registración**" en *Revista Notarial*, núm. 861, Buenos Aires, pág. 462, cuando indica que calificar la competencia conlleva analizar las formas a las que debe sujetarse los documentos judiciales, así que competencia y forma confluyen para realzar la delicada tarea del registrador. El numeral 6 de la Ley 22.172 establece que "las cédulas, oficios y mandamientos se regirán por en cuanto sus formas por la ley del tribunal de la causa".

¹³³ Vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 198, quien agrega que la calificación alcanza sólo el análisis de la manifiesta incompetencia del juez o tribunal, es decir cuando resulte del mismo documento.

¹³⁴ Así, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A: "**Calificación registral de los documentos de origen judicial**" en *Revista Notarial*, núm 917, Argentina, quien indica que es su opinión que no se debe calificar la competencia judicial por existir etapas procesales para alegar la misma, así mismo establece "El examen registral de competencia del juzgado o tribunal debe limitarse a aspectos competenciales apreciables de oficio por el órgano jurisdiccional, como son la falta de jurisdicción o la falta de competencia objetiva o funcional, mas no la falta de competencia territorial, defecto éste que solamente puede ser invocado por las partes por basarse en motivos de orden privad, por cuanto de otro modose erigiría al registrador en

afirman que la competencia judicial no es calificable por el registrador a pesar de que la esta competencia es indelegable e improrrogable, ya que los códigos procesales establecen la etapa en la cual los interesados, pueden alegar la incompetencia.

c) Otro aspecto, es el cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder a la registración, o sea la determinación del sujeto, objeto, tracto, medidas cautelares, gravámenes e interdictos judiciales. Precisamente cualquier documento por registrar debe cumplir con los recaudos establecidos por la ley y resoluciones registrales aplicables a esos documentos¹³⁵ .

d) Otro punto son los obstáculos que surgen de los asientos de Registro, que ocurre cuando se aprecia una discordancia entre los datos contenidos en el documento a registrar y los asientos antecedentes, salvo que el juez dispusiere la toma de razón soslayando el tracto y otros requisitos.

Conviene patentizar que el juez tiene imperio absoluto sobre el contenido de la sentencia y cualquier injerencia del registrador por medio de la calificación, constituiría arrogarse facultades que no le competen, esto

defensor de los intereses de éstos, que pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.

¹³⁵ En este sentido la **Ley 17.417** artículo 9 exige como mínimo, mencionar los siguientes datos: número de matrícula del inmueble y nomenclatura catastral, especie de derechos, titulares de derechos inscritos y a inscribir con los datos de afiliación e identificatorios que surjan del título y los respectivos asientos registrales, determinación del inmueble objeto de la inscripción o anotación, referencia de antecedentes reales, monto de la operación, forma de pago, plazos, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante.

en menoscabo de la cosa juzgada¹³⁶ , por lo tanto la calificación registral no puede ni debe transformar al registrador en juez de jueces¹³⁷ .

En este aspecto se afirma que la función calificadora no se extiende a examinar los fundamentos tenidos en cuenta por el juez para decretar la anotación¹³⁸ o inscripción¹³⁹ de ningún documento. Por ende, al no existir doctrina unívoca, ni leyes de procedimiento judicial expresas en cuanto la forma del documento judicial, recaerá dicha calificación sobre la forma extrínseca y la aptitud documental de cada uno.

En cuanto la relación del registrador y del Juez, el primero debe por orden imperativo de la administración de justicia, realizar ciertas funciones y fuera de ellas nada debe hacer. No obstante, otra circunstancia se suscita cuando el superior le ordena realizar otras funciones que contradigan las

¹³⁶ Vid. KEMELMAJER DE CARLUCCI, A: "**Calificación registral de los documentos de origen judicial...**", pág. 77, cuando indica que el imperio del juez es absoluto sobre lo que en sentencia se considera, cualquier intromisión del registrador es arrojarle facultades que corresponden a los magistrados, en detrimento de la cosa juzgada, GONZALEZ Y MARTINEZ, J: **Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil...**, pág. 441, establece "se peca por cargar de más al exponer esta dudosa materia, y se permite una revisión de los juicios, contra los principios fundamentales del sistema que descansa sobre las declaraciones auténticas de los interesados y de los tribunales que los representan"

¹³⁷ En consecuencia el registrador argentino no puede examinar los extremos de la sentencia ya que excederían los términos de los artículos 8 y 9 de la Ley 17.801 y para calificarlos debería recurrir al análisis del expediente judicial, solo de esta manera sería posible determinar si la resolución dictada es congruente con la acción promovida, siendo que el numeral 8 limita la calificación a los asientos registrales y al mismo documento, así en KEMELMAJER DE CARLUCCI, A: "**Calificación registral de los documentos de origen judicial...**", pág. 78.

¹³⁸ No puede ser de otra manera, vid. al respecto el artículo 4 de la **Ley 22.172**: "El tribunal al que se dirige el oficio examinará sus formas, y sin juzgar sobre la procedencia de las medidas solicitadas, se limitará a darle cumplimiento dictando las resoluciones necesarias para su total ejecución, pudiendo remitirlo a la autoridad correspondiente".

¹³⁹ Al respecto, vid. SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 207, considera que debe excluirse de la calificación registral el contenido interno de la sentencia, o sea su congruencia entre lo peticionado en la demanda y lo resuelto o la congruencia entre los distintos considerandos y fundamentos de la sentencia.

que le corresponden, en este caso el registrador puede y debe únicamente inscribir, mostrar y certificar¹⁴⁰ , sin que se le aleje de esas funciones.

Sin embargo, en ocasiones se producen conflictos entre jueces y registradores¹⁴¹ , generalmente por la negativa de inscripción de algún documento, debido a la existencia de defectos. En esta situación, el juez emite una nueva orden para su cumplimiento bajo el apercibimiento del delito de desacato o desobediencia.

Y queda como herramienta del interesado la posibilidad de examinar la calificación para la registración del documento judicial al entablar el recurso registral de revisión de calificación que la ley nacional argentina y la de cada provincia contempla¹⁴² .

3. Perú

¹⁴⁰ Así en DE MENA Y SAN MILLAN, J: "**Calificación registral de los documentos judiciales**" en *Revista Notarial*, núm. 861, Buenos Aires, págs. 103 y sigts. "un mandamiento aun dictado con plena jurisdicción y competencia sólo ha de contener una disposición imperativa para que el registrador realice, a los efectos de la administración de justicia, alguna de las funciones que le están encomendadas, pero no otras..." fuera de éstas "nada puede ni debe hacer el registrador".

¹⁴¹ Resalta el problema entre jueces y registradores SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario...**, pág. 211, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A: "**Calificación registral de los documentos de origen judicial...**", y BISSO, C /SAVINO, L: "**Documentos judiciales. Modalidades y efectos de su registración**" en *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrada en la ciudad de Mendoza, entre el 22 y el 24 de abril de 1982.

¹⁴² Este recurso es ante el Director General del mismo Registro y posteriormente, en caso de subsistir la observación, se puede establecer ante sede judicial, así en el artículo 38 de la **Ley 17.801** "La organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales".

El registrador peruano tiene la obligación de calificar los documentos que ingresan al Registro para su inscripción la cual puede ser afirmativa, que significa la inscripción o bien negativa al darse la falta algún requisito.

Así la doctrina peruana¹⁴³ entiende la calificación registral como un control ejercido por el registrador y que tiene por objetivo determinar si el título es inscribible, al cumplir los requisitos necesarios para ese fin.

La calificación se da para definir la situación jurídica contenida en el título que pretende la inscripción y por ende la publicidad registral y sus efectos son la legitimación y protección que la publicidad abarca o sea que el derecho sea conocido por terceros.

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación peruana

Al respecto, se ubica en este contexto el principio de legalidad, el cual señala que los registradores deben calificar precisamente, la legalidad del título inscribible. Esta calificación de la legalidad alcanza la verificación del cumplimiento de las formalidades de los documentos que constituye el título, la validez del acto consensual contenido y la capacidad de los otorgantes¹⁴⁴.

¹⁴³ En este sentido *vid.* DELGADO SCHEELJE, A.: "**Documentos**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, agosto, 1998, pág.1, quien indica que la calificación registral es "el control que realiza el Registrador a efectos de determinar si el título presentado al Registro es inscribible, sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla".

¹⁴⁴ Así en el artículo 2011 del **Código Civil** peruano cuando expresa: "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad

Lo anterior, muestra los alcances del control de legalidad del documento, la determinación de los defectos propiamente mencionados y expone la rigurosidad de la calificación registral que no se limita a la forma sino que abarca el contenido mismo del acto.

El sistema registral peruano tiene importantes efectos jurídicos puesto que acopia el principio de oponibilidad¹⁴⁵ y las dos presunciones de exactitud de los registros jurídicos: la presunción absoluta¹⁴⁶, que protege al subadquirente a título oneroso y de buena fe que contrata sobre la base que indica el Registro o principio de fe pública registral y la presunción relativa que se materializa en el principio de legitimación¹⁴⁷, el cual protege el titular registral presumiendo cierta su condición.

de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro". Nota: La Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, recoge el agregado hecho anteriormente a este artículo por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, publicado el 04-03-92.

¹⁴⁵ Al respecto el artículo 2022 del **Código Civil** peruano cuando expresa: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común"

¹⁴⁶ Así en el artículo 2014 del **Código Civil** peruano cuando expresa: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

¹⁴⁷ *Vid.* el artículo 2013 del **Código Civil** peruano cuando expresa: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez".

La doctrina peruana determina que la calificación del registrador es al documento inscribible y no a la relación de éste con el contenido de los asientos registrales, ni a la trascendencia respecto a terceros. Sin embargo, al control de legalidad igualmente interesa la calificación de la validez del acto material que constituye la causa de la inscripción¹⁴⁸.

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral peruano

Los títulos que se presentan en los Registros Públicos del sistema jurídico peruano están sometidos a la calificación del registrador para su inscripción, pero esta función se aprecia limitada al tratarse de títulos constituidos por parte judicial.

Y es que se produce un “conflicto” entre juez y registrador¹⁴⁹, al procurar que prevalezcan sus respectivos criterios, lo que es facilitado

¹⁴⁸ Al respecto, DELGADO SCHEELJE, A.: **Documentos** en *XII Encuentro...*, pág.5, quien además indica que el acto material es causa directa e inmediata de la inscripción y el numeral 2011 del **Código Civil**, alude a que la calificación también comprende la validez del acto contenido en los documentos presentados al Registro para su inscripción, en lo conducente *vid.* en lo conducente “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos...”.

¹⁴⁹ Así en RUIZ ARTACHO, J: “**La llamada Calificación Registral negativa, breves consideraciones en su aspecto externo o formal**” en *RCDI*, Perú, 1954, pág.434, detalla literalmente “...ingrata, en verdad, la misión calificadora que nos ha cabido en suerte a los Registradores cuando hemos de rechazar los títulos presentados para tal fin en nuestros registros de la propiedad. Y no sólo ingrata sino anómala y chocante en ocasiones... ¿qué decir cuando el Registrador rechaza de plano la inscripción de un documento de naturaleza judicial?. Causa en efecto, alarma, incluso a veces a nuestra digna e ilustre magistratura, el que una sentencia cuyo contenido sea material inscribible, aureolada, por ser firme, con la santidad de la cosa juzgada, pueda ser desestimada o declarada por el registrador no apta, provisional o definitivamente, para su ingreso en el Registro de la Propiedad”.

por la legislación. De manera que los registradores califican la legalidad de los documentos que solicitan inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que resulte de la información registral¹⁵⁰ no obstante, cuando se trata de parte de resolución judicial que ordene inscripción no se aplica lo precedente bajo responsabilidad de registrador.

En algunas ocasiones, cuando lo exijan las circunstancias, el registrador puede solicitarle al juez las aclaraciones o informaciones complementarias que sean necesarias o requerir el pago de los tributos.

El mandato judicial sea el acto procesal inscribible debe ser cumplido por el registrador, esto sin eliminar la función calificadora de este último, aunque su función en esta oportunidad no es plena¹⁵¹.

De forma que el registrador está obligado a realizar un previo examen de los documentos que se presentan en el Registro con la finalidad de verificar la concurrencia de los requisitos establecidos en

¹⁵⁰ Vid. numeral 2011 del **Código Civil** "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro".

¹⁵¹ En este sentido, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, agosto, 1998, pág.3, al aseverar que en la tramitación registral de documentos judiciales, el registrador no renuncia a la función que le es inherente sin embargo esta no es plena, puesto que debe cumplir irrestrictamente los mandatos judiciales y los principios registrales. No se discute ni la superioridad ni jerarquía del juez ni la subordinación del registrador como mero tramitador sino que ambos tienen sus prerrogativas.

la ley, para inscribir únicamente los títulos acordes con la normativa y cumplir con la aplicación del principio de legalidad¹⁵².

A pesar de que la legislación¹⁵³ peruana señala que toda persona debe acatar y dar cabal cumplimiento a las decisiones judiciales sin calificar sus fundamentos o contenido, la calificación que ejerce el registrador ad empero, siempre se enmarca dentro de la normativa y sin que se exceda, no es un acto de desconfianza de la función jurisdiccional. En este entendimiento, muchos jueces opinan que el registrador no puede suspender o denegar los mandatos en que se

¹⁵² Vid. el artículo 150 "Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad, además el artículo 151 "La calificación se efectuará teniendo en consideración los asientos preexistentes que pudieran haberse extendido, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentique el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales y la licitud del acto, pero ateniéndose únicamente al contenido externo del documento, tal como lo prescribe el art. 1044º del Código Civil" del **Reglamento General de Registros Públicos del Perú** y el 2011 del **Código Civil** peruano en lo conducente "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos...".

¹⁵³ Al respecto artículo 4 **Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo Nº 017-93-JUS** "Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia" y el artículo 139 de la **Constitución Política**, "Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 1. La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación. 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno..."

solicita alguna inscripción aunque se esté en desacuerdo con los antecedentes registrales¹⁵⁴.

El registrador dentro del marco legal de Perú, está facultado para calificar los documentos judiciales, considerando como elementos susceptibles de calificación, los siguientes aspectos:

1. Competencia del Juzgado o Tribunal.
2. Formalidades del documento.
3. Obstáculos que se puedan presentar de los antecedentes registrales y de las resoluciones judiciales.

El fundamento o el ajuste del contenido de la resolución con la ley, no son objeto de calificación ya que de efectuarlo, estaría arrogándose facultades que no le competen y que atañen sólo al Juez¹⁵⁵.

En cuanto a la *competencia del juzgado o tribunal* la legislación peruana apunta que se debe tener en cuenta al realizar la calificación: la competencia y la facultad del funcionario que autoriza o autentique

¹⁵⁴ De manera es que asevera, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...** pág.5, señala además los numerales 2009 del Código Civil peruano el cual indica textualmente: "Los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales" y el 159 del Reglamento General de los Registros Públicos: "Las acciones judiciales relacionadas con las inscripciones y que no hubieran sido materia de recursos de apelación o de revisión, se seguirán, únicamente, con intervención de las personas que tuvieran derecho inscrito y sin citar al representante del Estado, salvo que el juicio afecte a los intereses fiscales. La inscripción de las resoluciones que dicten, esta sujeta a calificación por parte de funcionarios del registro". Norma que no contradice el segundo párrafo del artículo 2001 del Código Civil, por cuanto la función calificadora del Registrador es autónoma, inexcusable e indelegable.

¹⁵⁵ En este sentido *vid.* YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...**, pág.6, quien agrega que el Registrador no es un órgano de revisión de sentencias por lo cual debe limitarse a estudiar: la competencia del Juzgado o Tribunal, las formalidades del documento y los obstáculos que se puedan presentar de los antecedentes registrales y de las resoluciones judiciales.

el título¹⁵⁶, por razón de materia, cuantía y territorio, lo cual se extrae del parte judicial¹⁵⁷.

El registrador debe apreciar la firma del juez y del secretario del Juzgado y los obstáculos en la incompatibilidad entre resolución judicial y lo que es posible inscribir, o sea el verificar las *formalidades del documento*. No debe perderse de vista que no todo lo que ordena el juez inscribir se inscribe sino solo se inscriben los documentos que prescribe la ley y si no es su naturaleza se rechaza la aludida inscripción.

La calificación registral abarca el estudio que resulta de los documentos presentados, sus *antecedentes y los asientos del Registro Público*. En caso de existir divergencia entre el parte judicial presentado, con los asientos o sus antecedentes, el registrador lo rechazará¹⁵⁸.

¹⁵⁶ Al respecto, el artículo 151 del **Reglamento General de los Registros Públicos del Perú** "La calificación se efectuará teniendo en consideración los asientos preexistentes que pudieran haberse extendido, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentique el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales y la licitud del acto, pero ateniéndose únicamente al contenido externo del documento, tal como lo prescribe el art. 1044º del Código Civil

¹⁵⁷ Vid. YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...**", pág.6, indica que "...el parte judicial, nos dará la posibilidad de calificar la manifiesta incompetencia del Juez o Tribunal".

¹⁵⁸ Así, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...**", pág.7, señala que el contenido de las inscripciones se presumen ciertos y produce todos sus efectos, mientras no se declare judicialmente su invalidez, en otras palabras, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo por medio de la declaración de inexactitud cabe su alteración.

Al respecto parte de la doctrina peruana¹⁵⁹ apunta expresamente:

"Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia judicial y el registrador ha de atenerse a ellos sin que sea posible desconocerlos o contrariarlos. En cuanto subsistan tienen valor de cosa juzgada para ese funcionario y ha de ponderarlos debidamente en cualquier calificación de toda clase de documentos. La amplitud de la calificación de todo este punto fue reconocido desde muy antiguo por la jurisprudencia. Si las resoluciones judiciales pudiesen saltar fácilmente por encima de las declaraciones no contradichas del Registro, este quedaría a merced de los deseos o caprichos de las partes, en cuanto fuesen recogidos por una resolución judicial, del mismo modo que si en el Registro pudieran calificarse los fundamentos en que se apoya una sentencia, éstas quedarían al arbitrio de los registradores".

El principio de tracto sucesivo tiene plena vigencia hasta para cumplir con mandatos judiciales¹⁶⁰, de suerte que es imposible anotar una medida cautelar si el bien no figura a nombre de la persona ejecutada o demandada¹⁶¹.

¹⁵⁹ Vid. este enfoque en SORIA ALARCON, M: **Temas de Derecho Registral**, Edit. Fernández, Lima, 1993, pág. 52.

¹⁶⁰ Vid. artículo 2015 del **Código Civil** de Perú "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

¹⁶¹ En este sentido, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...**", pág. 8

El conflicto entre registradores y jueces subyace básicamente en la denegatoria de la inscripción: por defectos subsanables o insubsanables, que involucra la resolución judicial que se pretende inscribir.

Cuando se manifiestan los defectos, se solicita a la autoridad jurisdiccional la aclaración de su mandato empero se intima al registrador para que efectúe la inscripción, amparándose del precepto legislativo¹⁶² que establece que toda persona o autoridad debe cumplir las decisiones judiciales y se apercibe en ocasiones al registrador, de posibles denuncias por el delito de desacato o de resistirse al cumplimiento del mandato judicial.

En suma el Código Civil peruano en el artículo 2011 acopia genéricamente el principio de legalidad entendido en sentido estricto, al establecer que el registrador deberá examinar la forma del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. No obstante, el segundo párrafo del mismo artículo restringe los alcances de la calificación en sede registral cuando se trata de partes judiciales que provienen de sede judicial, expresa que el registrador puede tan

¹⁶² Así en artículo 4 **Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo N° 017-93-JUS** "Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia"

solo solicitar a la autoridad jurisdiccional aclaraciones o rectificaciones.

Se ha generalizado este articulado en el tanto que se imposibilita cualquier tipo de observación a un título que provenga de sede judicial, se concluye que ese párrafo segundo es la excepción a la regla del principio de legalidad que consta en el párrafo primero.

Así, el registrador no podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales, advirtiendo defectos relativos a la validez o eficacia de la misma, pero en el marco de su función calificadora nada impediría que advierta determinados obstáculos que emanan al confrontar el mandato judicial con el contenido de las partidas registrales o la irrelevancia registral del acto.

De modo que el registrador al denegar la inscripción por falta de algún requisito se ampara en la ley, que no significa desobedecer un mandato, en otros términos no es ilícito calificar un documento sino es una obligación autónoma e inexcusable¹⁶³.

4. Chile

La inscripción de documentos en el Registro de Inmuebles es un eficaz medio de publicidad y de resguardo de los derechos que por su inscripción se cautelan, de ahí parte la importancia de la calificación de los documentos que requieren inscripción.

¹⁶³ *Vid.* al respecto el artículo 2009 "Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales. Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales. y 2011 supra, del **Código Civil** peruano, 150 y 151 del **Reglamento General de los Registros Públicos** y el 3 de la **Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros, SUNARP**.

De manera tal que los conservadores deben observar ciertos requisitos para proceder con la formulación del asiento registral sea de documentos de origen judicial, notarial o administrativo.

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación chilena

En la legislación de Chile la calificación registral se concreta primero, a mantener la secuencia registral, o sea que la transmisión del dominio de inmuebles o de otros derechos reales se haga por quien es titular del derecho inscrito que se transmite. En segundo lugar a que el título que se presenta para su registro cumpla con los requisitos formales establecidos por la ley y que su contenido se ajuste a los antecedentes registrales. Y en tercer término, que no se trate de actos o contratos prohibidos por la ley o que ellos no cumplan con requisitos especiales exigidos por la ley y cuya fiscalización la misma ley encomienda al Conservador¹⁶⁴ so pena de nulidad de la inscripción y sanciones administrativas o penales.

Algunos requisitos que el conservador debe fiscalizar en los documentos son: que el inmueble que se trata de inscribir esté al día con el pago de todos los impuestos que gravan la propiedad raíz, el acto o contrato inscribible no sea legalmente nulos, si la inscripción incide en la transmisión de derechos sobre inmuebles se encuentre

¹⁶⁴ Conservador es el término que se refieren a los Registradores.

pago el impuesto de herencia si se trata de actos de disposición, el o los inmuebles a que se refiere el acto o contrato no sea objeto de una medida precautoria, que no estén embargados, etc.

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral chileno

Lo expuesto es con relación a actos o contratos en que no interviene el juez puesto que al intervenir, la situación cambia ya que la calificación registral no es de esa forma, sino que a lo sumo se le hace ver una inadvertencia de su parte que indique una alteración de forma o del principio de tracto sucesivo¹⁶⁵.

La facultad calificadora del conservador en el ámbito de sus funciones no puede ir hasta la interpretación de la ley, dado que esa es facultad del juez y por otro lado, la resistencia a practicar una actuación registral puede hacer incurrir al conservador en delito de desacato¹⁶⁶.

De conformidad con la ley de Chile los principales documentos judiciales registrables son: el auto de posesión efectiva¹⁶⁷, la

¹⁶⁵ Así, ROJAS GARCIA, E: **Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral**, Panamá, 1998, pág.4

¹⁶⁶ Puntualiza bajo esta orientación ROJAS GARCIA, E: **Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral...**, pág.4.

¹⁶⁷ El auto de posesión efectiva: es la resolución judicial que reconoce la calidad de heredero testamentario o ab intestato y que se inscribe en el Registro de Propiedad y en virtud del cual deben inscribirse también en el mismo Registro a nombre de todos los herederos que

sentencia de adjudicación¹⁶⁸, el embargo sobre bienes raíces¹⁶⁹, medidas precautorias¹⁷⁰, la resolución de declaratoria de quiebra, las resoluciones que declaran la interdicción de una persona, entre otros.

Sin embargo, el número de documentos judiciales registrables son menos dentro del caudal de instrumentos sujetos a registración y su calificación registral es sumamente restringida¹⁷¹.

5. Panamá

En cuanto la calificación de los documentos solo están facultados para ello, el registrador y la Corte Suprema de Justicia; para lo cual atienden únicamente a lo que resulta de los libros del Registro y del título, sin decidir sobre su contenido.

constituye la comunidad hereditaria, los inmuebles de propiedad del causante y colacionados en el inventario de bienes que debe hacerse con arreglo a la ley, *vid.* al respecto, ROJAS GARCIA, E: **Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral...**, pág.1.

¹⁶⁸ La sentencia de adjudicación que de los inmuebles se haga en el respectivo procedimiento participacional para liquidar la comunidad hereditaria. Si entre los herederos hay incapaces esta participación se hace con arbitrio del juez. Cuando los herederos son mayores de edad y libres disponedores de sus bienes pueden hacer la partición en común acuerdo y en escritura pública, de manera que las adjudicaciones se inscriben en el Registro de la Propiedad.

¹⁶⁹ El embargo sobre bienes raíces debe inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones, el embargo se traba por un receptor que es un auxiliar de la administración de justicia encargado también de practicar notificaciones y tomar ante el juez pruebas de testigos, así en ROJAS GARCIA, E: **Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral...**, pág. 2

¹⁷⁰ Las medidas precautorias decretadas por el juez y que recaen sobre inmuebles.

¹⁷¹ En este aspecto, ROJAS GARCIA, E: **Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral...**, pág. 4

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación panameña

La normativa panameña¹⁷² establece que la inscripción de un documento al Registro Público, la puede solicitar cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir o bajo otra circunstancia, su representante legal o apoderado.

El artículo 1795 del Código Civil en concordancia con el 46 del Decreto 9 de 1920, indica que el registrador calificará la legalidad de los títulos¹⁷³ y consiguientemente, ordena su inscripción si cumple con los requisitos exigidos, la niega si faltan e invalidan el título o la suspende si las mismas fueren subsanables.

Para decidir lo anterior, se sigue un proceso o trámite para la calificación registral que es el siguiente: se liquidan o cancelan los derechos de Registro que deben pagar de conformidad al Código Fiscal, ingresan al Diario y se les asigna el asiento de presentación de acuerdo al orden que ingresan, se someten al examen de requisitos formales como la presentación de Paz y Salvo de Inmuebles, planos aprobados por las autoridades correspondientes, se confrontan las constancias registrales y se ordena su inscripción o se suspende según el caso.

¹⁷² El artículo 1757 del **Código Civil**

¹⁷³ Es decir, las formalidades que las leyes exijan.

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral panameño

En el tema que incumbe, señala la legislación de Panamá que el documento judicial lo constituyen los autos¹⁷⁴ y sentencias ejecutorias, dictadas por jueces y magistrados del órgano judicial. Asimismo el artículo 1753 del Código Civil establece el objeto de la inscripción de los documentos judiciales¹⁷⁵.

El trámite de inscripción difiere un poco del proceso de los demás documentos así que los secuestros¹⁷⁶, demandas y embargos no requiere del Paz y Salvo, ni necesita el pago de derechos de inscripción. En cuanto a las resoluciones sobre bienes inmuebles solo exigen la presentación del Paz y Salvo de inmueble de la finca, si en cambio se refiere a segregaciones, variaciones en las medidas o

¹⁷⁴ Los autos son resoluciones que “deciden una cuestión incidental o accesoria al proceso” y las sentencias son aquellas resoluciones mediante las cuales se deciden las pretensiones o las excepciones en los procesos ordinarios y sumarios y las excepciones en los procesos ejecutivos, cualquiera que fuere la instancia en que se dicten y los que resuelven los Recursos de Casación y Revisión, así en: CHUNG, N: “**El documento judicial registrable y su calificación en los diversos tipos de Registros**” en *XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, Panamá, agosto, 1998, pág.1.

¹⁷⁵ Objetivos que son: 1. Servir de medio de constitución y de transmisión del dominio de los inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos, 2. Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes. 3. Establecer el modo fehaciente a todo lo relativo a la capacidad de las personas naturales, a la constitución, transformación o extinción de personas jurídicas, a toda clase de mandatos generales y a todas las representaciones legales y 4. Dar mayor garantía de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deban registrarse.

¹⁷⁶ *Vid.* CHUNG, N: “**El documento judicial registrable y su calificación en los diversos tipos de Registros...**”, pág.2: El secuestro de inmuebles o derechos reales sobre inmuebles de esta naturaleza, se entiende constituido cuando la orden judicial se ha anotado en el Diario del Registro Público, el juez comunica al registrador la orden de abstenerse de registrar cualquier operación que haya verificado o realice el demandado con posterioridad a dicha comunicación y la inscripción que se haga a pesar de la prevención es nula.

linderos, se solicita el plano aprobado por la Dirección de Catastro y por el Ministerio de la Vivienda cuando son inmuebles urbanos¹⁷⁷.

En los documentos judiciales inscribibles la persona o personas demandadas deben ser determinadas con sus nombres completos, del mismo modo que los bienes sobre los que recae la decisión, deben ser plenamente identificados con el número de finca, tomo, folio, sección y provincia en la que se encuentran registrados¹⁷⁸.

Como se mencionó antes la calificación de los registradores de los documentos judiciales igualmente atienden a lo que resulta de los libros del Registro y del título¹⁷⁹, sin decidir sobre su contenido. El Registrador General de la Propiedad está obligado a anotar y cumplir las órdenes judiciales sobre documentos sujetos a esa formalidad, pero cuando una disposición legal se opone al cumplimiento del mandato judicial, el registrador debe resolver acatando preferentemente el mandato de la ley a menos que la Corte Suprema, disponga lo contrario después de atender las razones del órgano registrador¹⁸⁰.

¹⁷⁷ Así en la Ley 63 del 31 de julio de 1973.

¹⁷⁸ *Vid.* artículo 1744 del **Código Civil**

¹⁷⁹ En este sentido *vid.* Auto de 4 de enero de 1962 en Repertorio Jurídico, enero de 1992, año 11, núm. 1, pág. 1, cuando puntualiza que al negarse el Director General del Registro, con base al numeral 1767 del Código Civil a hacer una inscripción porque ésta contraría un título ya inscrito, no está desobedeciendo ninguna orden judicial, sino advirtiendo al funcionario de una situación existente, a fin de que por los medios que la ley indica pueda subsanarse la anomalía anotada.

¹⁸⁰ Así en el Auto del primero de diciembre de 1937 de la Corte Suprema de Justicia de Panamá, Registro Judicial núm. 53, págs. 1662 y 1663.

Basta la presentación de la demanda en el Registro Público y su anotación en el Diario, para que ese documento surta efectos a terceros. Entre tanto, la inscripción provisional de embargo, secuestro o demanda judicial se cancelará en virtud de la sentencia de ejecutoriedad en que se decrete el desembargo, el levantamiento del secuestro o se absuelva al demandado de la demanda según corresponda¹⁸¹.

Los documentos judiciales se someten a una calificación registral menos rigurosa a la que son sujetos los documentos notariales, sin embargo tienen su debida calificación. Y a pesar de que en ocasiones se presentan disconformidades por la calificación de algún documento judicial como defectuoso.

6. Uruguay

La calificación registral en el derecho de Uruguay, es de tipo formal es decir, atiende a las formalidades del documento, en cuya virtud se logra establecer la inscripción o no del documento, con la finalidad de hacer cumplir los principios registrales.

¹⁸¹ CHUNG, N: "***El documento judicial registrable y su calificación en los diversos tipos de Registros...***", pág.8: enumera los documentos judiciales que se presentan con más frecuencia para su registro en la Sección de Propiedad y son en su orden: títulos constitutivos de dominio, sentencia de prescripción adquisitiva, actas de remates, juicios de sucesión, inspecciones oculares, demoliciones, servidumbres, autorizaciones de finca pertenecientes a un menor, resolución mediante la cual se nombra albacea, división de bien común, adjudicación de bienes baldíos, expropiaciones, cancelaciones de demandas, cancelaciones de gravámenes por medio de acta de remate, venta judicial, declaratoria de nulidad de inscripción y fianzas de excarcelación; en la Sección de Hipotecas: demandas, secuestros, embargos y sus cancelaciones, actas de remate y adjudicación de finca.

A. Calificación registral en la doctrina y en la legislación uruguaya

La calificación de los documentos inscribibles están regulados por la Ley 16.871 en sus artículos 64 y siguientes.

Una vez que ingresa un documento al Registro es asignado a un funcionario quien deberá realizar la calificación bajo su responsabilidad dentro de un plazo de cinco días a partir de su presentación¹⁸². Esta calificación consiste en observar si el documento presentado cumple con las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Si el documento no merece observaciones se inscribe en forma definitiva, en caso contrario se inscribe en forma provisoria. Entonces, se inscriben provisoriamente aquellos documentos que no contengan los datos necesarios según la normativa, ni los que sean absolutamente nulos, siempre que la nulidad resulte del propio documento, ni los que cumplan con las exigencias tributarias, ni cuando el documento no verifique las formalidades exigidas para ese tipo de acto, ni cuando el acto o contrato no sean registrables conforme la legislación¹⁸³.

¹⁸² Así en el artículo 64 de la **Ley 16.801** del 28 de setiembre de 1997, Ley Orgánica Registral en cuanto la calificación Registral: "El Registrador calificará bajo su responsabilidad, dentro del plazo de 5 días hábiles contados a partir de su presentación, si el documento presentado a inscribir, en su totalidad, reúne las condiciones impuestas por esta ley, y demás leyes y reglamentos aplicables..."

¹⁸³ *Vid.* Ley **16.801** del 28 de setiembre de 1997, Ley Orgánica Registral en su artículo 65 de Límites de la calificación: "No podrá admitirse la inscripción definitiva de los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes: 1) Cuando no contengan los datos que según las leyes y los reglamentos deban aportarse a los efectos de la publicidad registral. 2) Los que sean absolutamente nulos, siempre que la nulidad resulte del propio instrumento. 3)

Calificado el documento y si se determina que merece alguna observación se inscribe provisionalmente, con el objetivo de que el interesado en un plazo de noventa días, logre subsanar esa observación o aduzca oposición por escrito a la calificación dictaminada, dándose inicio al contencioso registral. El plazo de noventa días citado, puede prorrogarse a sesenta días más previa solicitud, siempre que sea con anterioridad al vencimiento del plazo inicial¹⁸⁴.

Subsanados las deficiencias detectadas en el documento se procede a inscribirlo definitivamente. En síntesis la calificación que realiza el órgano registral comprende aspectos formales del documento, sustanciales y tributarios.

Los que no hayan cumplido las exigencias de las leyes tributarias aplicables y sus reglamentaciones. 4) Cuando los instrumentos que los contengan no reúnan los requisitos formales propios, necesarios para su validez. 5) Cuando el acto o contrato no sea de los que legalmente deban inscribirse. Cuando no se cumplan las demás exigencias impuestas por las leyes y reglamentaciones para ser admitidos a la publicidad registral”.

¹⁸⁴ Vid. **Ley 16.801** del 28 de setiembre de 1997, Ley Orgánica Registral en su artículo 66 sobre el Contencioso Registral: “Presentado el documento a inscribir, la parte interesada o el profesional interviniente tendrán la carga de concurrir al Registro para conocer el resultado de la calificación. Si hubiese sido observado, se inscribirá provisoriamente. Las referidas personas podrán subsanar las deficiencias o deducir oposición por escrito a la calificación efectuada por el registrador en el plazo de 90 días corridos, contados a partir de la presentación del documento al Registro, prorrogables a solicitud de parte por 60 días corridos más.- La prórroga se contará a partir del día siguiente al vencimiento del plazo original, y deberá solicitarse con anterioridad al vencimiento de este. En caso de oposición, el registrador elevará las actuaciones con su informe a la Dirección General de Registros dentro del plazo de 10 días hábiles, la que resolverá previo informe de la Comisión Asesora Registral, dentro de los 30 días corridos de recibidas. El transcurso del expresado plazo sin pronunciamiento, importará denegatoria ficta. Contra la resolución de la Dirección General de Registros podrá no interponerse los recursos de revocación y jerárquico en subsidio. La inscripción será definitiva si el instrumento es admitido y quedará sin efecto si fuere rechazado, sin perjuicio de la acción judicial que correspondiere. Transcurrido el plazo de 90 días o su prórroga, si no se hubieren subsanado las deficiencias observadas o deducido oposición, caducarán de pleno derecho la inscripción provisoria y los efectos de la presentación del documento al Registro”.

B. La calificación de documentos judiciales en el sistema registral uruguayo

La Ley 16.871 puntualiza que corresponde inscribir en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria¹⁸⁵, entre otros actos, las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles que afectan o pueden afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro y los embargos específicos y demás medidas cautelares que dispongan los jueces, siempre que tengan relación con ese tipo de bienes.

Los documentos judiciales pueden consistir en un oficio judicial¹⁸⁶, que es una comunicación suscrita por el actuario del juzgado; un testimonio de sentencia judicial que se utiliza en la

¹⁸⁵ *Vid.* en este sentido, **Ley 16.801** del artículo 17 de los actos inscribibles: "Se inscribirán en la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad: 1) Los instrumentos públicos en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, cualquier desmembramiento del dominio, hipoteca, censo, y demás derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles...8) Las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro. 9) Los embargos específicos y demás medidas cautelares que dispongan los jueces, siempre que tengan relación con bienes de naturaleza inmueble...".

¹⁸⁶ Al respecto el artículo 85 de la **Ley 16.801** en cuanto la Legitimación registral: La inscripción de los actos y negocios jurídicos a que refiere la presente ley podrá solicitarse por las siguientes personas: 1) Quien tenga la carga de inscribir. 2) Quien tenga interés en la protección de la publicidad registral. 3) El profesional interviniente. 4) El representante de cualesquiera de las personas indicadas precedentemente. Los Juzgados y Tribunales de la República y las oficinas de la Administración del Estado comunicarán por oficio, en doble ejemplar, al Registro competente, los actos cuya inscripción hubieren dispuesto conforme al derecho vigente. La situación registral sólo variará a petición o por disposición de las personas y autoridades expresadas...".

prescripción adquisitiva ya que el original permanece en el expediente¹⁸⁷.

El decreto 99/998, numeral 55 establece que los registros no aceptarán aquellos documentos que se presenten para su inscripción ante sede incompetente por razón de materia o territorio, ni respecto de personas o bienes que carezcan de los datos suficientes para su indicación.

Así es que el registrador debe calificar la competencia del órgano jurisdiccional, pero no debe hacerlo con el contenido de la sentencia. En ocasiones se suscitan choques de criterios en cuanto el examen del registrador al documento judicial, hasta al punto de compeler al registrador de un posible delito de desacato si no inscribe cierto documento, no obstante existe independencia del registrador para externar el criterio de defecto.

7. Notas conclusivas en relación con calificación registral de documentos judiciales en el derecho comparado

¹⁸⁷ Cuando se efectúa la inscripción de los documentos en el Registro se devolverán en los términos del artículo 96 de la **Ley 16.801**: "Devoluciones de documentos - Nota de inscripción. Los documentos presentados a inscribir serán devueltos, una vez registrados, con nota que firmará el Registrador en la que conste el número, fecha y hora de su presentación y de estar inscripto. Si lo fuere en forma provisoria se hará constar así; pero sólo se devolverá, una vez transformada la inscripción en definitiva, o si hubiere caducado la inscripción provisoria o en la situación prevista en el artículo 86 de la presente ley. Cuando la inscripción se opere en virtud de oficios o comunicaciones de las autoridades competentes, se devolverán los duplicados con los mismos datos expresados en el inciso anterior".

Para que los documentos accedan a la inscripción, los registradores deben efectuar su calificación. Para ello cuenta con los datos que brinda el propio documento y los asientos de Registro.

El examen que se realiza tiene por objeto la práctica de un asiento registral siempre que no se encuentre algún impedimento para la inscripción, caso contrario se procede a denegar o suspender.

En el derecho español los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que soliciten su inscripción es decir, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras y los asientos de Registro.

El legislador de España establece dentro de su ordenamiento jurídico una norma taxativa para los documentos judiciales registrables que determina específicamente los aspectos a los que se debe concretarse el análisis registral e indica que se debe sujetar a la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro, siempre que no se extienda al examen de los fundamentos que valoró el juez para decretar la anotación.

Empero este precepto es origen de dudas para distinguir el alcance de la calificación en cuanto la verificación de esa congruencia y cuando es que se invade el contenido de la sentencia, observando aspectos propios del juzgador en su actuar propiamente, porque tanto el juzgador como el registrador no pueden invadir sus funciones, así

que ni la fuerza de una sentencia puede imponer la práctica de un asiento registral, si existen defectos advertidos por el registrador, ni este puede valorar elementos de fondo de la sentencia.

El derecho argentino otorga el acceso al Registro a los documentos de origen notarial, judicial y administrativo, así las escrituras notariales, las resoluciones judiciales o administrativas según corresponda y para ser inscritos requieren de una calificación.

En el ordenamiento argentino no hay norma expresa con respecto a la calificación de documentos judiciales, pero a partir de la integración de algunos artículos de la Ley 17.801 de la materia, se concluye que la calificación de los documentos judiciales se extiende y limita a la valoración de la legalidad de las formas extrínsecas o formalidades de ley, ser auténticos y hacer fe por sí mismos; la competencia de órgano jurisdiccional, así como el cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder al registro, o sea la determinación del sujeto, objeto, tracto, medidas cautelares, gravámenes e interdictos judiciales y obstáculos que surgen de los asientos registrales esto cuando se aprecia divergencia entre los datos contenidos en el documento por registrar y los asientos antecedentes.

No obstante, resalta su doctrina que la función calificadora no permite examinar los fundamentos tenidos en cuenta por el juez para decretar la anotación o la inscripción.

El registrador dentro del marco legal peruano, está facultado para calificar los documentos judiciales considerando la competencia

del juzgado o tribunal, o sea la facultad del funcionario que autoriza o autentique el título, que se extrae del parte judicial. Las formalidades del documento y los obstáculos que se puedan presentar de los antecedentes registrales y de las resoluciones judiciales, puesto que la calificación registral abarca el estudio que resulta de los documentos presentados con los antecedentes de Registro.

El Código Civil peruano acopia el principio de legalidad de la calificación registral en sentido estricto, al establecer que el registrador examinará la forma del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. No obstante, se restringen los alcances de la calificación cuando se trata de partes judiciales cuando expresa que el registrador puede solo solicitar a la autoridad jurisdiccional aclaraciones o rectificaciones. Por lo que se constituye una excepción a la regla del principio de legalidad, de forma que el mandato judicial sea el acto procesal inscribible, debe ser cumplido por el registrador, sin eliminar la función calificadora de este último, aunque su función en esta ocasión no sea plena.

En la legislación de Chile la calificación registral se concreta a mantener la secuencia registral, o sea que la transmisión del dominio de inmuebles o de otros derechos reales por quien es titular del derecho inscrito que se transmite. En segundo término que el título que se presenta cumpla con los requisitos formales establecidos por la ley y que su contenido se ajuste a los antecedentes registrales. Por último, que no se trate de actos o contratos prohibidos por la ley o que ellos no cumplan con los requisitos especiales exigidos por la ley y cuya fiscalización la misma ley encomienda al conservador.

Al verificarse en la calificación registral de documentos judiciales un yerro por parte de la autoridad jurisdiccional, se le advierte a lo sumo de la alteración de forma o del principio de tracto sucesivo, de manera que la doctrina apunta por su parte, que la calificación de estos documentos es sumamente restringida.

Mientras la calificación registral de los documentos judiciales, en el derecho panameño, resulta del estudio de los libros del Registro y del título, sin decidir sobre su contenido. Por cuanto el registrador está obligado a anotar y cumplir las órdenes judiciales sobre documentos sujetos a esa formalidad, pero en el caso de que una disposición legal se oponga al cumplimiento del mandato judicial, este debe resolver acatando preferentemente el mandato de la ley a menos que la Corte Suprema, disponga lo contrario después de atender las razones del registrador. Así que los documentos judiciales se someten a una calificación registral un poco más flexible que la de los demás documentos, sin embargo deben cumplir con su debida calificación.

La calificación registral en el derecho de Uruguay, comprende aspectos formales del documento, sustanciales y tributarios. Al tratar la calificación de documentos judiciales el registrador se constriñe a verificar la competencia del órgano jurisdiccional y sus formalidades, pero no valora el contenido de la sentencia.

En síntesis, las legislaciones estudiadas coinciden en señalar el imperio del juez sobre el contenido de la sentencia y la obligación

autónoma e inexcusable del registrador de calificar el documento judicial.

No obstante, subyace un conflicto entre registradores y jueces primordialmente, ante la denegatoria de la inscripción de documentos judiciales, sea por defectos subsanables o insubsanables que involucra la resolución judicial que se pretende inscribir.

El procedimiento que corresponde cuando se manifiestan los defectos, es solicitar a la autoridad jurisdiccional la aclaración de su mandato, empero bajo el amparo del principio de acatamiento obligatorio de las resoluciones judiciales, en ocasiones se intima al registrador para que efectúe la inscripción apercibiéndolo de posibles denuncias por el delito de desacato o de resistirse al cumplimiento del mandato judicial.

Sin embargo, la calificación y la denegación de la inscripción por falta de algún requisito se enmarca en la ley, por lo cual lo anterior, no supone desobedecer un mandato, es decir calificar un documento judicial no es ilícito sino una obligación, que es independiente a la figura del órgano jurisdiccional y no es un acto de desconfianza de la función jurisdiccional, al contrario su fundamento es la inscripción de documentos válidos.

Como conclusión y a través del análisis del derecho comparado, se determina que el choque entre jueces y registradores se incrementa al no existir normativa expresa en cuanto los elementos

por evaluar en el caso de los documentos judiciales, pese a que algunas legislaciones cuentan brevemente con normativa al respecto.

SITUACIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES EN LA LEGISLACIÓN Y EN LA REALIDAD JURÍDICA DE COSTA RICA

I. Introducción

La calificación es un requisito previo e inexcusable que asegura el cumplimiento de los efectos del principio de publicidad y la protección de los derechos que brinda¹⁸⁸.

Por lo mencionado en los capítulos anteriores, se considera imprescindible la calificación registral de los documentos presentados en el Registro, para su inscripción, ya que este sistema actúa como un medio depurador de vicios que garantiza la publicidad registral.

Y es por medio de la calificación que se hacen efectivos principios como los de legalidad, prioridad, publicidad, especialidad, tracto sucesivo porque al calificarse un documento es necesario contemplar todos los requisitos legales y los principios registrales.

De manera que la calificación registral corresponde al registrador quien determina la inscripción o no del documento. Para esto último, es necesario que señale expresamente los defectos de forma y de fondo que contenga el documento.

¹⁸⁸ CHICO ORTIZ, J: *Presente y futuro del Principio de Calificación Registral*, Buenos Aires, 1972, pág. 1, cuando se establece precisamente que la trascendencia del principio de publicidad es la gran protección que al Derecho se brinda y es donde se da plenitud a los efectos frente a todos.

II. La calificación registral de documentos judiciales a la luz del derecho positivo de Costa Rica

La legislación costarricense expresamente manifiesta que los documentos objeto de inscripción registral¹⁸⁹ son los títulos que constan en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por la ley.

Los documentos judiciales que acceden al Registro de Propiedad Inmueble son los que disponen embargos, restricciones y demás providencias cautelares¹⁹⁰.

Así mismo la normativa enmarca los requisitos que deben cumplir los documentos para su inscripción. En la materia que ocupa, los documentos de origen judicial, igualmente deben observar ciertos requerimientos.

Para que un documento ingrese a la corriente registral y sea aceptado en la oficina de Diario debe de haber satisfecho algunas formalidades: la cancelación de timbres y derechos de registro, la indicación expresa en el documento de la oficina del Registro Público en el que debe inscribirse y portar la boleta de seguridad¹⁹¹.

¹⁸⁹ *Vid.* al respecto el artículo 450 del **Código Civil** cuando establece: "Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto".

¹⁹⁰ Así en el artículo 47 del **Reglamento del Registro Público** que indica en lo conducente "En el Registro Público se inscribirán: ...c) Los que dispongan embargos, restricciones y demás providencias cautelares..."

¹⁹¹ Al respecto el artículo 48 del **Reglamento del Registro Público** en lo conducente expresa: "Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos: a) Haber satisfecho los derechos de registro y timbres

Al documento presentado en el Diario¹⁹² del Registro se anotará su presentación y se le asigna un número¹⁹³ de Tomo y Asiento de presentación, seguidamente se le toman imágenes con la finalidad de cumplir con las funciones de control y de publicidad¹⁹⁴ pilares del derecho registral.

Posterior a ello, se procede a repartir los documentos que ingresaron durante el día a los registradores respectivos¹⁹⁵, quienes se encargarán de hacer cumplir y ejercer el control de legalidad a través del examen y verificación de los títulos, para que proceda su inscripción, la suspensión o denegación de la misma.

correspondientes. b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por la Ley ... d) Indicar la oficina del Registro Público en que dicho acto o contrato debe inscribirse... f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto”.

¹⁹² Así en el artículo 2 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** cuando indica que “El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento. El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos”.

¹⁹³ *Vid.* el artículo 26 del **Reglamento del Registro Público** “El Registro, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por su orden, asignándoles el número correlativo que le corresponda”.

¹⁹⁴ En este sentido el artículo 28 del **Reglamento del Registro Público** “La registración de la imagen de los documentos que se presenten al Diario, se hará por los medios técnicos que el Registro considere pertinentes, a fin de cumplir las funciones de control y publicidad que estos requieren”.

¹⁹⁵ Así el artículo 31 del **Reglamento del Registro Público** “Una vez que se haya cerrado la entrada de documentos del día y se hayan realizado todas las operaciones correspondientes al Diario, se efectuará el reparto de los documentos que se presentaron ese día a los registradores respectivos, el cual se realizará de la manera más justa y equitativa”.

La calificación que verifica el registrador¹⁹⁶ se atenderá de lo que resulte del título y de la información que consta en el Registro¹⁹⁷, con el propósito de que se inscriban títulos válidos y perfectos concordantes a la realidad jurídica¹⁹⁸ y evitar futuras objeciones a la inscripción de esos documentos¹⁹⁹.

De manera que el registrador evaluará y examinará de los documentos judiciales que ingresan al Registro tanto sus requisitos legales, generales y especiales. Iniciando con el examen de la presentación, la anotación y la determinación del contenido es decir, si el documento contiene los datos necesarios para la práctica de la

¹⁹⁶ Así el artículo 9 del **Reglamento del Registro Público** "Corresponde a los Registradores la calificación e inscripción de los documentos sometidos a su estudio, lo cual harán por los medios de que disponga la coordinación con la Dirección, con la obligación de brindar un eficiente servicio".

¹⁹⁷ *Vid.* el artículo 41 del **Reglamento del Registro Público** "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".

¹⁹⁸ En este sentido *vid.* el artículo 32 del **Reglamento del Registro Público** "La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto que se registren únicamente 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 califica, 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".

¹⁹⁹ Al respecto el artículo 6 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** en conducente expresa "No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumpliendo de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel..."

inscripción respectiva o la verificación de algún defecto que lo imposibilite²⁰⁰.

Al registrador le corresponde contemplar como fundamentos de forma para la anotación e inscripción de los documentos de orden judicial: que esté constituido en sentencia ejecutoria u otro documento auténtico autorizado, que cumpla con las formalidades que estipula la ley, estar escritos en español, a máquina de escribir o en computadora, que no contenga abreviaturas, raspaduras, borrones o enmiendas, que se consigne el número de cédula de las personas que se relaciona, indicación del número o matrícula y provincia de la finca²⁰¹ objeto.

Los despachos judiciales deben señalar la hora y el día en que se dicten las resoluciones judiciales, además no se pondrán entrerrenglonaduras ni se harán enmiendas; todo error, omisión o

²⁰⁰ Así el artículo 33 del **Reglamento del Registro Público** "Recibidos los documentos por los Registradores procederá a su examen y comprobarán si se cumple 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".

²⁰¹ *Vid.* el artículo 49 del **Reglamento del Registro Público** en cuanto establece "Para que los documentos mencionados en el artículo 47 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto. b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes. c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso. d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones. e) No contener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie. f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal y su clase; en el caso de menores debe indicarse el partido, el tomo y asiento de inscripción del nacimiento en el Registro Civil. g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato... j) Cumplir con las formalidades que exijan las leyes".

cambio, deberá ser salvado por nota que se pondrá al final del acta o de la resolución²⁰².

Otra medida de seguridad es el sello²⁰³ que deben usar las oficinas judiciales que solo serán autorizados por la Dirección Administrativa del Poder Judicial y es responsabilidad del secretario su utilización.

Los facultados para firmar los documentos judiciales²⁰⁴ son el juez, el actuario o el alcalde, y el secretario; en los tribunales colegiados, el respectivo presidente y secretario²⁰⁵.

Dentro del sistema de seguridad que se ha implementado en el Registro para los documentos registrables²⁰⁶, está el sistema de

²⁰² En lo conducente el artículo 139 del **Código Procesal Civil** "Las horas del día en que se dicten las resoluciones judiciales, así como las de cualesquiera otras diligencias o actuaciones, se expresarán con sus correspondientes números del uno al veinticuatro. En las actas y resoluciones no se emplearán abreviaturas; las fechas y las cantidades se escribirán en letras; no se rasparán las frases o palabras equivocadas, sobre las que se pondrá una línea delgada que permita su lectura, y al final, por nota, con precisión, se salvará el error cometido. Tampoco se pondrán enterrrenglonaduras ni se harán enmiendas; todo error, omisión o cambio, deberá ser salvado por nota que se pondrá al final del acta o de la resolución..."

²⁰³ En lo conducente artículo 139 del **Código Procesal Civil** "...Los sellos que deben usar las oficinas judiciales sólo serán autorizados por la Dirección Administrativa del Poder Judicial, la cual suministrará el modelo general. El secretario deberá mantener debidamente guardado el sello, y será responsable del mal uso que se haga de él".

²⁰⁴ Así en el artículo 154 del **Código Procesal Civil** "Las providencias las firmarán el juez, el actuario o el alcalde, y el secretario; en los tribunales colegiados, el respectivo presidente y secretario..."

²⁰⁵ En relación con lo anterior *vid.* el artículo 73 del **Código Notarial** "Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco... Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco... Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución".

²⁰⁶ Así el artículo 29 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** "Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es

boletas de seguridad que permite corroborar²⁰⁷ y precisar el despacho judicial al que corresponde²⁰⁸ el documento, requisito sin el cual no podrán ingresar al Departamento de Recepción y Entrega sin embargo, existe la salvedad para los Tribunales de Justicia en el caso excepcional de que sea materialmente imposible aportarla y para lo que requerirá del visto bueno del Director o Subdirector de este departamento para que se le asigne un número de presentación²⁰⁹ de lo contrario se le cancelará su presentación.

Es indispensable que a los documentos judiciales, al igual que a los demás documentos que acceden al Registro, se consigne la hora y fecha de su presentación, además debe constar el nombre y

garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio. En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante”.

²⁰⁷ El artículo 31 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** expresa “El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación. Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos”.

²⁰⁸ Así en el artículo 30 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** “Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes”.

²⁰⁹ En este sentido, *vid.* el artículo 101 del **Reglamento del Registro Público** “En el Departamento de Recepción y Entrega se recibirán únicamente los documentos con su respectiva boleta de seguridad, ...los emitidos por los Tribunales de Justicia y excepcionalmente los casos en que por circunstancias especiales sea materialmente imposible aportarla, para lo cual se requiere el visto bueno del Jefe de ese Departamento, del Director o Subdirector con el fin de que el receptor en la ventanilla le asigne un número de presentación” y el numeral 102 agrega al efecto “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”.

residencia del Tribunal o juez y la naturaleza del título que ha de inscribirse y su fecha.

Particularmente, en el caso de las ejecutorias que expide la autoridad judicial dirigidas al Registro Público, contendrán la sentencia en firme con indicación del lugar y la fecha en que se expide, junto con la firma y el sello del despacho y las especies fiscales respectivas, más los requisitos que establezca el Reglamento del Registro Público²¹⁰, o sea la boleta de seguridad del Juzgado o Tribunal respectivo.

Cuando se trate de anotaciones de demandas, los despachos judiciales lo harán por medio de mandamiento dirigido al Registro Público, el cual debe incluir el nombre, los apellidos y el documento de identificación del actor y el demandado, así como las citas de

²¹⁰ *Vid.* al respecto el artículo 157 del **Código Procesal Civil** "Las ejecutorias serán expedidas por la respectiva autoridad judicial de primera instancia o por el presidente del tribunal colegiado que hubiere conocido del asunto en primera o en única instancia, y contendrán la sentencia firme y demás piezas del proceso que la parte solicite. Toda ejecutoria será extendida dentro del plazo de los cinco días posteriores a aquel en que el interesado haya presentado las especies fiscales correspondientes, y el funcionario que la expida deberá hacer constar que hizo la confrontación. Ni el funcionario que extienda la ejecutoria ni el empleado que ejecute el trabajo, tendrán derecho a cobrar honorarios, ni aun alegando labor extraordinaria. Quien viole esta prohibición estará sujeto a la sanción correspondiente. También podrá extenderse la ejecutoria mediante fotocopias, llenadas las formalidades anteriores. El funcionario que la autorice hará constar al pie que es copia fiel del original, e indicará el lugar y la fecha en los que la expide, lo mismo que el número de sus folios, a los cuales pondrá su firma y el sello de la oficina; además, cancelará las especies fiscales de ley. Cuando en la ejecutoria extendida por fotocopia se inserten piezas distintas del fallo y del auto que ordene expedirla, en la constancia final deberán identificarse esas piezas en forma precisa. Si se tratare de ejecutoria sujeta a inscripción en el Registro Nacional, la autoridad judicial que la expida deberá cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento respectivo".

inscripción de la finca o el derecho real de que se trate²¹¹ y por supuesto acompañado de la boleta de seguridad²¹², el sello del despacho judicial y la firma autorizada conforme a lo mencionado supra.

Los decretos de embargo sobre bienes serán comunicados al Registro por medio de mandamiento el que indicará el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo y los datos de inscripción del bien²¹³.

En cuanto a los aranceles se contempla el artículo 2 de la Ley de Aranceles del Registro Público "Cálculo del arancel a)... b)... c)...d)... e)Otras operaciones. Cualquier operación distinta de las indicadas... pagará dos mil colones (¢2.000,00)..." y el artículo 9 del mismo cuerpo normativa "Exenciones. Quedan vigentes las exenciones tributarias... y mandamientos provenientes de autoridades judiciales en materia penal, de trabajo, agraria y de familia."

²¹¹ Así en el artículo 282 del **Código Procesal Civil** "... El mandamiento contendrá el nombre, los apellidos y el documento de identificación del actor y el demandado, así como las citas de inscripción de la finca o el derecho real de que se trate..."

²¹² Idénticos requisitos señala la ley para las ejecutorias de divorcio o separación así el artículo 846 del **Código Procesal Civil**: Ejecutoria. "La sentencia en la que se apruebe el convenio y en la que se decrete el divorcio o la separación, una vez firme se comunicará a los registros correspondientes por medio de ejecutoria".

²¹³ Así en el artículo 635 del **Código Procesal Civil** "El decreto de embargo sobre bienes inscritos será comunicado al Registro Nacional por mandamiento, para que lo anote al margen de la inscripción que corresponda. Esta anotación producirá los efectos de la anotación provisional, sin necesidad de la práctica material del embargo. El mandamiento de anotación del decreto de embargo deberá indicar el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo, los datos de inscripción del bien y los demás requisitos que fije el reglamento respectivo".

No obstante, lo anterior si no se observan las formalidades extrínsecas advertidas en la legislación para su inscripción el registrador le consignará el defecto que presente y se suspende su inscripción; lo contrario de no contener defecto alguno el registrador ordenará sin más trámite la inscripción²¹⁴ del documento.

III. Criterios de Calificación Registral

Mediante los criterios registrales se enmarcan las políticas bajo las que se orienta el Registro Público, además se han de seguir los criterios que emanan de los Tribunales de Justicia.

A.- Criterio registral en sentido amplio

El criterio registral en sentido amplio son aquellas máximas emitidas por el Director del Registro Público o bien, por el órgano jurisdiccional respectivo, cuando resuelven un asunto propio de su competencia y referido éste a la calificación registral.

Así, esta clase de criterio registral puede provenir de autoridad administrativa o jurisdiccional, es decir del Director General del Registro Público, los jueces de Tribunales Superiores Contencioso-

²¹⁴ *Vid.* el artículo 35 del **Reglamento del Registro Público** "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 presenten defectos".

Administrativo y Magistrados de la Sala de Casación. Estos últimos tendrán conocimiento de esta materia en casos de proceder recursos de apelación o/y Casación²¹⁵.

En el sistema registral costarricense se regula la función de calificar documentos, o sea el examen previo y la verificación de títulos que pretenden inscribirse, con el objeto que tengan acceso al Registro solo títulos válidos y eficaces, en razón de que los asientos registrales deben de ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de estos se desprende.

De modo que la calificación de los títulos presentados al Registro 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 estén a derecho e inscribir sin más trámite los que no contengan defecto.

Sin embargo, si el interesado discrepa de la decisión negativa del registrador tiene la facultad de acudir al Director General del Registro en demanda de que se revoque la orden de denegación o de suspensión.

La resolución del Registrador General puede ser apelada ante el Tribunal Contencioso Administrativo y eventualmente ante las Salas de Casación.

²¹⁵ Así en los artículos 23 y siguientes sobre la **Ley de Inscripción de Documentos del Registro Público**.

Desde una óptica amplia, los criterios registrales tienen como fin esclarecer un asunto en conflicto, la importancia de esto reside sobre todo en lo que se emitan varias calificaciones sobre un mismo carácter y se eviten futuros conflictos.

B.- Criterio registral en sentido estricto

El criterio registral en sentido estricto es aquel que emite el Director General de Registro Público de la Propiedad²¹⁶. Estos criterios son tratados frecuentemente como unificadores, en virtud de que el Director del Registro emite un comunicado a los registradores a través de circulares, de las calificaciones registrales o resoluciones de recursos que considere de mayor importancia para la solución de casos símiles que bien pueden presentarse posteriormente y que tienen carácter vinculante.

La importancia de los Criterios de Calificación Registral, es tienden a obtener un mejor funcionamiento del sistema registral, referente a la calificación de documentos, al poner término a una serie de divergencias entre los registradores sobre mismos aspectos, llegando así a unificar las calificaciones, lo cual redundará sin duda en una mecánica registral mucho más ágil.

²¹⁶ Así en el artículo 16 de la **Ley de Inscripción de Documentos del Registro Público**, establece "El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos".

C.- Los Criterios de Calificación Registral de documentos judiciales

La legislación de Costa Rica establece la necesidad de que en el Registro y por ende, entre sus registradores, haya uniformidad de criterios en la calificación de los documentos.

Los criterios de calificación han de ser de carácter obligatorio en la aplicación de los documentos donde consten circunstancias similares a otros determinados con anterioridad: inscritos o defectuosos.

La finalidad que busca es la homogeneidad de calificaciones registrales en circunstancias análogas que se constituyen como garantía al principio registral de *unidad de criterios en la calificación registral*²¹⁷ y que persigue el principio supremo de seguridad jurídica propio del Derecho Registral.

Importancia que la ley contempla con la característica de obligatoria para los registradores quienes deben aplicarlas y acatarlas en casos similares²¹⁸. Asimismo el texto legal le exige a la Dirección o Subdirección comunicar por medio de circulares las calificaciones,

²¹⁷ Respecto a esto *vid.* en lo conducente el artículo 42 del **Reglamento del Registro Público** "...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".

²¹⁸ *Vid.* el artículo 16 de la **Ley de Inscripción de Documentos del Registro Público**, cuando establece: "El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos".

resoluciones de recursos, diligencias administrativas u otros que se consideren de interés en la implementación de casos parecidos²¹⁹.

Para el caso de la calificación registral de documentos judiciales igualmente se han establecido criterios en el Registro para su calificación.

De manera que se determina que los mandamientos judiciales han de contener como mínima información para la inscripción²²⁰: el nombre completo y el número de identificación de las partes en el proceso, las citas exactas de los bienes de que se trate²²¹, el tipo de proceso, cuando sean mandamientos de embargo, es indispensable que se señale el monto por el cual se practica el mismo, la rúbrica del funcionario que lo expide, el sello del despacho judicial, la boleta de seguridad adherida²²² y los derechos de registro cancelados.

²¹⁹ En lo conducente el artículo 42 del **Reglamento del Registro Público**: "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..."

²²⁰ En este sentido, la **Circular del Registro Público BI-001-01 del 19 de marzo del 2001**, *vid.* también la **Circular BI-049-98 del 18 de diciembre de 1998** "Deberán presentarse con la respectiva boleta de seguridad destinada para uso de las autoridades judiciales..., los mandamientos deberán indicar: acreedor, embargante(s), monto: el que indica en el mandamiento, así como el actor(es) y demandado(s), citas exactas de los bienes a embargar y al menos el tipo de proceso y el número de cédula de identidad de las partes procesales..."

²²¹ En lo conducente *vid.* la **Circular DRP 044-98 del 9 noviembre de 1998** "La identificación del inmueble respectivo –además del Partido y número de matrícula- deberá contener la descripción completa del inmueble (naturaleza, situación, linderos y medida)... En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa... podrá darse por referencia; tampoco en documentos judiciales (mandamientos, exhortos y ejecutorias) ni cancelaciones hipotecarias".

²²² Así en: **Circular BI-017-99 del 15 de marzo de 1999**, cuando indica "Se deja sin efecto lo dispuesto anteriormente en las **Circulares Nos. 49-98 y 11-99**, relativo a la presentación de documentos judiciales. En lo sucesivo deben presentarse **únicamente** con la boleta de seguridad asignada para tal fin al Poder Judicial (boleta rosada)"; además la **Circular BI-011-99** "...En cuanto a documentos judiciales (exhortos, suplicatorios

De no cumplir el documento judicial con los requisitos supra citados, se procederá a cancelar su asiento de presentación. En cuanto a los documentos judiciales relativos a demandas ejecutivas hipotecarias en que el titular del inmueble no corresponda al demandado debe constatarse la existencia del crédito hipotecario que origina el proceso, sino se cancelará su asiento de presentación.

En las demandas ordinarias y mandamientos que solicitan la inmovilización del inmueble sean causas civiles o penales, se procede a su anotación e inscripción sin considerar quién sea el titular del inmueble puesto que se encuentra en controversia la titularidad del bien²²³.

Para créditos personales es necesaria la relación propietario y demandado, de lo contrario se debe cancelar el asiento de presentación²²⁴.

Asimismo ha de considerarse el aspecto tributario de los documentos judiciales que ingresan al Registro, donde se comprueban diferencias en los documentos. Las ejecutorias de procesos penales,

mandamientos, ejecutorias)... deben presentarse con boleta de seguridad del Poder Judicial..." y también en lo conducente la **Circular DRP 044-98 del 9 noviembre de 1998** "son oficiales y obligatorios y sirven para garantizar la autenticidad de documentos notariales, judiciales o administrativos que se presentan en el Registro. Son de uso personal del notario, funcionario judicial o administrativo. A partir del 22 de noviembre de este año, todo documento debe traer su boleta de seguridad, incluyendo los judiciales. De no presentarse la boleta de seguridad, el Registrador procederá a cancelar el asiento de presentación".

²²³ *Vid.* la **Circular del Registro Público BI-001-01 del 19 de marzo del 2001**.

²²⁴ En este mismo aspecto *vid.* la **Circular BI-049-98 del 18 de diciembre de 1998**, cuando establece "En las demandas ordinarias, se procederá a su anotación e inscripción, sin importar quién sea el propietario... ya que lo que se discute es la titularidad del bien. En caso de créditos personales, debe existir una relación entre el titular y el demandado(s); de lo contrario se **cancelará su presentación**".

familia, agrario y laboral están exentas del pago de derechos y timbres para su inscripción, las ejecutorias de divorcio o de separación judicial, cuando la adjudicación y el traspaso se realizan entre cónyuges estarán exentas del pago de timbres, derechos e impuestos de traspaso.

Salvo las ejecutorias antes mencionadas, en los procesos judiciales donde se discuta y se declare la titularidad de un inmueble, por cuanto no se verifica ningún traspaso debe erogarse el mínimo de derechos de registro para su inscripción, sin embargo aquellas que establecen traspasos deberán cancelar la totalidad de derechos, timbres e impuestos para la efectiva inscripción²²⁵.

En cuanto al plano debidamente inscrito en Catastro Nacional exigido para todo movimiento registral es un requisito que no deben cumplir las ejecutorias judiciales o embargos²²⁶.

Los documentos judiciales registrables en los que consigne algún defecto serán calificados como tales y se entregará el mandamiento respectivo a la Oficina del Poder Judicial ubicada en el

²²⁵ En este sentido, la **Circular BI-043-99 del 29 de octubre de 1999**: "... para efectos del cobro de los derechos y timbres en ejecutorias judiciales, debe tomarse en cuenta los siguientes criterios de calificación: 1.a) Las ejecutorias provenientes de procesos penales, familia, agrario y laboral, estarán exentas del pago de derechos y timbres a efectos de su respectiva inscripción. 1.b) En las ejecutorias de divorcio o, separación judicial, cuando en la adjudicación o traspaso se realiza entre cónyuges, estará exenta del pago de derechos, timbres e impuesto de traspasos... 2.b) Lo anterior no se aplicará a los procesos judiciales en los que se discuta y posteriormente se declare la titularidad de un inmueble, por cuanto en este caso, no se verifica ningún traspaso, y pagará únicamente el mínimo de 2000 colones de derechos de registro como requisito de inscripción".

²²⁶ Así: en la **Circular DRP 044-98 del 9 noviembre de 1998** que en lo conducente expresa: "A) En todo movimiento registral, salvo en las cancelaciones de hipotecas, afectación a patrimonio familiar y embargos, se debe citar un plano de agrimensura... Este requisito tampoco deberá exigirse a los derechos indivisos... y a las ejecutorias judiciales".

Registro quien hará la entrega al despacho judicial que corresponda, en virtud de que no se debe enviar notas al juez ya que la función registral se restringe a cumplir con la anotación del mandamiento²²⁷ y dado a la imposibilidad de los registradores de recibir pruebas o enviar comunicados a las autoridades judiciales puesto que debe bastarse para su calificación, con lo que resulte del título y los asientos de Registro²²⁸.

IV. Análisis de Criterios de Calificación Registral de documentos judiciales

Los criterios de calificación registral permiten satisfacer vacíos que eventualmente contenga la legislación o bien, permite una adecuada interpretación de la ley en la práctica registral diaria.

Actualmente, como se ha descrito en líneas previas, es obligación de la Dirección o Subdirección del Registro Público comunicar a los registradores criterios o líneas de calificación que han de seguirse en circunstancias parecidas, que son de obligatorio

²²⁷ *Vid.* al respecto la **Circular BI-049-98 del 18 de diciembre de 1998** en lo que interesa "De conformidad con la Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas **no deben enviarse en lo sucesivo notas al Juez**, ya que la función registral se constriñe a cumplir con la anotación del mandamiento. El registrador señalará el defecto –si correspondiere– y el mandamiento se entregará en la Oficina del Poder Judicial ubicada en el Registro Nacional, que funcionará a partir del día 4 de enero de 1999 y ésta hará su entrega al respectivo Despacho Judicial" en este mismo sentido *vid.* la **Circular BI-001-01 del 19 de marzo del 2001**.

²²⁸ *Vid.* en lo tocante, REGISTRO NACIONAL: **Jurisprudencia Registral del año 1953**, San José de Costa Rica, impreso en 1973, pág. 24: la Resolución del Registro Público de las 16 horas del 24 de setiembre de 1953, el siguiente fragmento: "... el Registrador no puede enviar mandamientos a autoridades judiciales, ni recibir pruebas, sino que debe atenerse únicamente a lo que resulte del título o de los libros del Registro, según lo establece el artículo 65 del Reglamento".

acatamiento a los registradores con la finalidad de unificar los criterios de calificación registral de los documentos, entre ellos los documentos de origen judicial.

En la maquinaria registral de Costa Rica el número de documentos judiciales registrables son los menos dentro del caudal de instrumentos sujetos a registración y su calificación registral tiene un trato un poco particular.

Esto al considerar que en muchas ocasiones se produce un "conflicto" entre las figuras: juez y registrador, en cuanto a los diferentes criterios de calificación registral y cada cual procura que prevalezca su respectivo criterio, en caso de la negativa a inscribir estos documentos.

En repetidas oportunidades la práctica ha revelado que al aplicar estos criterios de calificación registral a documentos judiciales y tomar medidas como la cancelación del asiento de presentación o detectar algún defecto en estos documentos, algunas autoridades judiciales se fundamentan en que toda persona debe acatar y dar cabal cumplimiento a las decisiones judiciales sin calificar sus fundamentos o contenido.

No obstante, la calificación que ejerce el registrador empero, siempre se enmarca dentro de la normativa y sin que se exceda, no es un acto de desconfianza de la función jurisdiccional. En este sentido, muchos jueces opinan que el registrador no puede suspender o denegar los mandatos en que se solicita alguna inscripción.

La calificación registral abarca el estudio que resulta de los documentos presentados, sus *antecedentes y los asientos del Registro Público*. En caso de existir divergencia entre el parte judicial presentado, con los asientos o sus antecedentes, el registrador lo rechazará²²⁹.

El principio de tracto sucesivo tiene plena vigencia hasta para cumplir con mandatos judiciales, de suerte que es imposible anotar una medida cautelar si el bien no figura a nombre de la persona ejecutada o demandada.

El mandato judicial sea el acto procesal inscribible debe ser cumplido por el registrador, esto sin eliminar la función calificadora de este último. De forma que el registrador está obligado a realizar un previo examen de los documentos que se presentan en el Registro con la finalidad de verificar la concurrencia de los requisitos establecidos en la ley, para inscribir únicamente los títulos acordes con la normativa y cumplir con la aplicación del principio de legalidad²³⁰.

²²⁹ Así, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, agosto, 1998, pág.7, señala que el contenido de las inscripciones se presumen ciertos y produce todos sus efectos, mientras no se declare judicialmente su invalidez, en otras palabras, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo por medio de la declaración de inexactitud cabe su alteración.

²³⁰ *Vid.* En este sentido *vid.* el artículo 32 del **Reglamento del Registro Público** "La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto que se registren únicamente 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 califica, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la

El fundamento o el ajuste del contenido de la resolución con la ley, no son objeto de calificación porque de efectuarlo, estaría arrogándose facultades que no le competen y que atañen sólo al Juez.

Así pues, el conflicto entre registradores y jueces subyace básicamente en la denegatoria de la inscripción, sea por defectos subsanables o insubsanables, que involucra la resolución judicial que se pretende inscribir.

Recapitulando, el registrador al denegar la inscripción por falta de algún requisito se ampara en la ley, que no significa desobedecer un mandato, en otros términos no es ilícito calificar un documento sino es una obligación autónoma e inexcusable²³¹.

Los criterios de calificación registral de documentos de procedencia judicial sobre bienes inmuebles se encuentran plasmados en las circulares DRP 044-98, BI-049-98, BI-017-99, BI-011-99, BI-043-99 y BI-001-01.

Circulares que a groso modo se refieren a las reglas que la normativa establece para la presentación de documentos judiciales en el Registro y a la vez, se explica las formalidades que han de cumplir para su inscripción.

información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga”.

²³¹ Al respecto el numeral 3 de la **Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público** cuando señala “Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas debidamente calificados en su totalidad e inscritos...”

Los requisitos para los mandamientos judiciales son²³²: nombre completo y número de cédula o documento de identificación de las partes del proceso (actor y demandado), citas exactas y completas de los bienes de que se trate, tipo de proceso, tratándose de decretos de embargo, se debe indicar el monto por el que se practicó el mismo, rúbrica del funcionario que lo expide, sello del despacho judicial, la boleta de seguridad asignada al despacho adherida al mandamiento²³³, en su caso aportar el entero bancario a menos que estén exentos como en materia laboral, penal, familia, y agraria.

Asimismo se indica que los mandamientos que incumplan algún requisito de los anteriores se cancelará su asiento de presentación, también se indica que la inmovilización de inmuebles se hará sin considerar quién sea el titular del inmueble, en virtud que los que está en controversia es la titularidad del mismo²³⁴.

Es importante recalcar, como se ha procurado reiteradamente, que no debe enviarse nota al juez²³⁵ informándole alguna circunstancia puesto que la función registral únicamente se limita a cumplir con la anotación de la demanda.

En este sentido, otras circulares son más explícitas en cuanto los requisitos que han de cumplir los diferentes documentos

²³² Así en la **Circular BI-001-01 del 19 de marzo del 2001.**

²³³ Vid. en este aspecto la **Circular DRP-044-98 del 9 de noviembre de 1998.**

²³⁴ Vid. al respecto la **Circular BI-043-99 del 29 de octubre de 1999.**

²³⁵ En este sentido *vid.* las **Circulares BI-049-98 del 18 de diciembre del 1998** y la **Circular BI-001-01 del 19 de marzo del 2001.**

judiciales²³⁶: ejecutorias judiciales sean de procesos penales, familia, agrario y laboral, las ejecutorias de divorcio o separación judicial con adjudicación o traspasos entre cónyuges o terceros, ejecutorias de procesos civiles.

Es decir, los criterios de calificación registral son el marco dentro del cual deben determinar los registradores la inscripción o no de los documentos judiciales, puesto que estos corresponden a lo señalado por la ley cuyo cumplimiento es obligatorio en virtud del principio base de esta materia, el principio de legalidad. O sea, estos criterios recopilan lo asentado en la ley de forma práctica y explica el procedimiento por el cual se rigen.

En este sentido, es importante considerar el **voto 100** de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia²³⁷, cuando establece que la función calificadora del registrador está regulada y no es absoluta ni ilimitada y determina que los registradores deben examinar aspectos tales como: la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, entre otros.

Sin embargo, se debe notar que este voto distingue el examen de la calificación de las formas extrínsecas según se trate de documentos notariales, administrativos y judiciales, respecto a la amplitud de la calificación en los primeros, una calificación no tan

²³⁶ Al respecto: la **Circular BI-043-99 del 29 de octubre de 1999**.

²³⁷ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, **Voto 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980.

amplia en los documentos administrativos y muy limitada en los documentos judiciales.

Asimismo establece que frente a la calificación de los documentos judiciales no se puede negar el cumplimiento de las sentencias dictadas dentro de los límites de su competencia y que no se puede dejar de prestar cooperación a la administración de justicia, de forma que los registradores no pueden alterar ni revocar algún fallo, ni la forma en que se produce la resolución o el acto administrativo.

El voto en mención, determina que las facultades jurisdicciones y el valor de las resoluciones judiciales no se deben desconocer, no obstante estas resoluciones son sujetas a calificación registral.

De manera que el Registro Público y de igual forma los Tribunales de Justicia, deben brindar seguridad jurídica por lo que los registradores no deben desconocer las resoluciones judiciales, pero estas resoluciones no pueden saltar las declaraciones no contradichas en el Registro, de otro modo se dependería de las pretensiones de las partes, siempre que fueran recolectados por resolución judicial de la misma condición, si en el Registro pudieran calificar los fundamentos de una sentencia se quedaría al arbitrio de los registradores.

V. Propuesta: Criterios de Calificación Registral de los documentos judiciales

A.- Antecedentes y el binomio: Registrador -Juez

La realidad registral costarricense ha demostrado la existencia de “conflictos” entre: el juez y el registrador²³⁸, en cuanto a los diferentes criterios de calificación registral, en virtud de que ambos procuran la prevalencia de su respectivo criterio, en caso de la negativa a inscribir documentos judiciales.

La calificación que ejerce el registrador se enmarca dentro de la normativa y no constituye un acto de desconfianza de la función jurisdiccional.

La calificación registral se restringe al estudio producto de los documentos presentados, sus antecedentes y los asientos del Registro Público. Y es que al existir alguna divergencia entre el documento

²³⁸ Las expresiones de RUIZ ARTACHO, J: “**La llamada Calificación Registral negativa, breves consideraciones en su aspecto externo o formal**” en *RCDI*, Perú, 1954, pág.434, establece literalmente “...ingrata, en verdad, la misión calificadora que nos ha cabido en suerte a los Registradores cuando hemos de rechazar los títulos presentados para tal fin en nuestros registros de la propiedad. Y no sólo ingrata sino anómala y chocante en ocasiones... ¿qué decir cuando el Registrador rechaza de plano la inscripción de un documento de naturaleza judicial? Causa en efecto, alarma, incluso a veces a nuestra digna e ilustre magistratura, el que una sentencia cuyo contenido sea material inscribible, aureolada, por ser firme, con la santidad de la cosa juzgada, pueda ser desestimada o declarada por el registrador no apta, provisional o definitivamente, para su ingreso en el Registro de la Propiedad”.

judicial presentado, con los asientos o sus antecedentes, el registrador debe rechazar²³⁹ su inscripción.

En muchas oportunidades, cuando los registradores aplican sus criterios de calificación registral a documentos judiciales y toman medidas como la cancelación del asiento de presentación o detectan algún defecto en estos documentos, ciertas autoridades judiciales reaccionan afirmando que toda persona debe acatar y cumplir las decisiones judiciales sin calificar sus fundamentos o contenido.

Sin embargo, se tiene presente que el fundamento o el contenido de la resolución con la ley, no son objeto de calificación, ya que de verificarlo se atribuirían facultades que no les conciernen, siendo exclusivas y propias de la autoridad jurisdiccional.

El registrador está obligado a realizar un examen previo de los documentos que se presentan en el Registro con la finalidad de verificar la concurrencia de los requisitos establecidos en la ley, para inscribir únicamente los títulos congruentes con la normativa y por ende con el principio de legalidad.

El conflicto de apreciaciones entre registradores y jueces subyace primordialmente en la denegatoria de la inscripción, sea por defectos subsanables o insubsanables, que involucra el documento judicial que se pretende inscribir.

²³⁹ Así, YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano...**", pág.7, señala que el contenido de las inscripciones se presumen ciertos y produce todos sus efectos, mientras no se declare judicialmente su invalidez, en otras palabras, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo por medio de la declaración de inexactitud cabe su alteración.

B.- Situación del Derecho Comparado

En el derecho español los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que soliciten su inscripción: la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras y los asientos de Registro.

El legislador español establece dentro de su ordenamiento jurídico una norma taxativa para los documentos judiciales registrables que determina específicamente los aspectos a los que debe concretarse el análisis registral e indica que se debe sujetar a la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro, siempre que no se extienda al examen de los fundamentos que valoró el juez para decretar la anotación.

Por su parte, el ordenamiento argentino no contempla norma respecto de la calificación de documentos judiciales, pero a partir de la integración de algunos artículos de la Ley 17.801, se concluye que la calificación de los documentos judiciales se extiende y limita a la valoración de la legalidad de las formas extrínsecas o formalidades de ley, ser auténticos y hacer fe por sí mismos; la competencia de órgano jurisdiccional, así como el cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder a la registración, o sea la determinación del sujeto, objeto, tracto, medidas cautelares, gravámenes e interdictos judiciales y obstáculos que surgen de los asientos registrales esto

cuando se aprecia divergencia entre los datos contenidos en el documento por registrar y los asientos antecedentes.

El registrador peruano dentro del marco legal, está facultado para calificar los documentos judiciales considerando la competencia del Juzgado o Tribunal, o sea la facultad del funcionario que autoriza o autentique el título, que se extrae del parte judicial. Las formalidades del documento y los obstáculos que se puedan presentar de los antecedentes registrales y de las resoluciones judiciales, puesto que la calificación registral abarca el estudio que resulta de los documentos presentados con los antecedentes de Registro. Se restringe los alcances de la calificación cuando se trata de partes judiciales, ya que el registrador puede solo solicitar a la autoridad jurisdiccional aclaraciones o rectificaciones, por lo que se constituye una excepción a la regla del principio de legalidad, así el mandato judicial inscribible, debe ser cumplido por el registrador sin eliminar su función calificadora, aunque en esta ocasión no sea plena.

Mientras en la legislación de Chile la calificación registral se concreta a cumplir con los requisitos formales establecidos por la ley y que su contenido se ajuste a los antecedentes registrales. Al verificarse en la calificación registral de documentos judiciales un error por parte de la autoridad jurisdiccional, se le advierte a lo sumo, de la alteración de forma o del principio de tracto sucesivo, de manera que la doctrina chilena apunta, que la calificación de estos documentos es sumamente restringida.

El registrador está obligado a anotar y cumplir las órdenes judiciales, en el derecho de Panamá, sin embargo en el caso de que una disposición legal se oponga al cumplimiento del mandato judicial, el registrador debe resolver acatando preferentemente el mandato de la ley a menos que la Corte Suprema, disponga lo contrario después de atender las razones del registrador. De modo, que los documentos judiciales se someten a una calificación registral un poco más flexible que la de los demás documentos, sin embargo deben cumplir con su debida calificación.

Por otra parte, el registrador en Uruguay debe constreñirse a realizar la calificación registral de documentos judiciales a verificar la competencia del órgano jurisdiccional y de sus formalidades, pero sin valorar el contenido de la sentencia.

En consecuencia, las legislaciones analizadas respaldan el imperio del juez en cuanto al contenido de la sentencia y el deber autónomo e inexcusable del registrador de calificar el documento judicial. Asimismo subyace un conflicto dicotómico de registradores y jueces, ante la denegatoria de la inscripción de documentos judiciales, sea por defectos subsanables o insubsanables.

Como corolario del análisis del derecho comparado, se define que el choque entre jueces y registradores se incrementa al no existir normativa expresa en cuanto los elementos por evaluar en el caso de los documentos judiciales.

C.- Nuestra Propuesta

Los criterios de calificación registral permiten satisfacer vacíos que eventualmente contenga la legislación y también, otorga una adecuada interpretación de la ley y de los reglamentos, relativos a la inscripción de documentos.

Esencialmente, los criterios de calificación registral cumplen con el objetivo de unificar elementos formales para los registradores en cuanto a la calificación de los diferentes documentos que ingresan en el Registro.

De este modo, es obligación de la Dirección o de la Subdirección del Registro Público comunicar a los registradores criterios, que son líneas de calificación que han de aplicarse en circunstancias parecidas y que son de ineludible acatamiento para los registradores.

De forma tal que corresponde destacar que estos criterios son de conocimiento obligatorio para los registradores y es la Dirección la encargada de realizarlo, no obstante el público usuario, autoridades judiciales y demás órganos administrativos, en ocasiones ignoran algunos de estos criterios.

Con base en las entrevistas no estructuradas realizadas en esta investigación a funcionarios registrales y judiciales (Jueces en materia Civil y familia), se determina que existe un desacuerdo entre

jueces y registradores, al calificar documentos judiciales, cuando la calificación es negativa y se niega inscribir el documento.

Producto del análisis de la presente investigación, se establece que los registradores actúan a derecho y sus criterios de calificación se basan en la legalidad y forman parte de la normativa que deben aplicar los registradores, esto por tanto que es la misma ley que exige la obligatoriedad de la implementación de los criterios emanados por la Dirección o la Subdirección, para casos similares e igualmente establecen circulares al efecto, donde señalan puntualmente los lineamientos por seguir para determinados documentos o situaciones sean contractuales, administrativas o judiciales.

Asimismo se obtuvo como resultado que una cantidad importante de jueces deben actualizar su información en el área registral, puesto que su labor principalmente es de solución de litigios.

Además se extrajo que algunas autoridades judiciales y sus subalternos, no cuentan con información actual sobre los criterios de calificación registral, que son de obligatorio conocimiento para registradores y vinculantes a los mismos. Esto por cuanto dichos criterios son transmitidos por medio de circulares internas que no trascienden las paredes del Registro Público de la Propiedad.

Por lo anterior y el análisis que se ha efectuado se deben tomar acciones tendientes al fortalecimiento de conocimientos de los funcionarios judiciales en cuanto al Derecho Registral, principalmente sobre los requisitos formales o extrínsecos que han de cumplir de los

documentos de origen judicial para que ingresen a Registro y se inscriban cumpliendo con todas las formalidades requeridas.

Como mecanismo al efecto, se considera necesario implementar seminarios registrales, en los diferentes circuitos judiciales y que sean los mismos registradores conjuntamente con los funcionarios judiciales, quienes compartan sus conocimientos, permitiendo que se realicen discusiones respecto al tema en procura de un enriquecimiento mutuo.

Asimismo, se requiere la difusión de los criterios de calificación registral en torno a los documentos judiciales inscribibles, para que sea analizada y practicada en los documentos de los diferentes despachos judiciales. En este sentido se estima oportuna la publicación de las circulares y de los criterios de calificación, respecto al tema de documentos judiciales por medio del Boletín Judicial, con la finalidad de que lleguen a conocimiento de toda la comunidad judicial y de esa manera puedan ser aplicados.

Todo con el propósito de que los documentos de origen judicial ingresen cumpliendo con las formalidades requeridas y no se cancelen asientos de presentación debido a infracciones de alguna formalidad.

Consecuentemente, se logrará unificar criterios judiciales y registrales en relación con la calificación registral de documentos judiciales que faciliten su registro.

CONCLUSION

Los asientos registrales junto con el documento objeto de la calificación que se presenta en la corriente registral, son los únicos medios disponibles que tiene el registrador para realizar su función y así aplicar el bloque de legalidad.

Antes de la presentación en el Registro de Bienes Inmuebles, el documento auténtico, por sí mismo ya tiene una calificación y es la que verifica el funcionario administrativo, el notario o bien, el funcionario judicial.

De manera que el sistema registral conlleva una doble calificación en cuanto los documentos que se presentan en el Registro, la primera verificada en la titulación auténtica o sea, al momento de determinar el negocio jurídico, que en definitiva es la calificación intrínseca. Y la calificación propia del registrador, que alguna doctrina la denomina "legalidad" que es la calificación extrínseca del documento.

La calificación extrínseca comprende ciertos elementos sobre los cuales recae la función verificadora del registrador, como determinar si el documento es de los que deben inscribirse dado las circunstancias que le corresponde reunir para su inscripción y los

derivados de formas extrínsecas de los títulos es decir, los requisitos esenciales conforme con las leyes respectivas.

La calificación que cumple el registrador surte efectos jurídicos para quien solicita el asiento y además, sus efectos son *erga omnes*, a pesar de que no tiene el carácter de cosa juzgada, puesto que se puede discutir la eficacia del título objeto de calificación, en la vía jurisdiccional.

Con los documentos auténticos de origen judicial surge una situación muy especial, al manifestarse antagonismos de criterios entre el juez y el registrador, en cuanto a la calificación registral, en virtud que ambos procuran la prevalencia de su respectivo criterio, en el caso de la negativa a inscribir los documentos judiciales emitidos por ellos.

La calificación de los documentos, en este caso de origen judicial, circunscribe al registrador a realizar un examen previo de los documentos que se presentan en el Registro con la finalidad de verificar la concurrencia de los requisitos establecidos en la ley, para inscribir únicamente los títulos congruentes con la normativa. Posteriormente, estudia sus antecedentes y los asientos del Registro Público.

De manera que al existir alguna divergencia entre el documento judicial presentado, con los asientos o sus antecedentes, el registrador debe rechazar su inscripción, sea por defectos

subsanales o insubsanales. Y es este conflicto de apreciaciones entre registradores y jueces, en que subyace la diferencia de criterios.

El derecho comparado presenta características propias en el tratamiento de la calificación registral de documentos judiciales, se describió la situación doctrinal y jurídica desde las realidades de España, Argentina, Perú, Chile, Panamá y Uruguay.

El derecho español establece que los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que soliciten su inscripción: la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras y los asientos de Registro.

Asimismo establece dentro de su ordenamiento jurídico una norma taxativa para los documentos judiciales registrables que determina específicamente los aspectos a los que se debe concretarse el análisis registral e indica que se debe sujetar a la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro, siempre que no se extienda al examen de los fundamentos que valoró el juez para decretar la anotación.

En el ordenamiento argentino no hay norma expresa al respecto de la calificación de documentos judiciales, pero a partir de la integración de algunos artículos de la Ley 17.801, se concluye que la calificación de los documentos judiciales se extiende y limita a la valoración de la legalidad de las formas extrínsecas o formalidades de

ley, ser auténticos y hacer fe por sí mismos; la competencia de órgano jurisdiccional, así como el cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder a la registración, es decir la determinación del sujeto, objeto, tracto, medidas cautelares, gravámenes e interdictos judiciales y obstáculos que surgen de los asientos registrales esto cuando se aprecia divergencia entre los datos contenidos en el documento por registrar y los asientos antecedentes.

El marco legal peruano faculta al registrador, calificar los documentos judiciales considerando la competencia del Juzgado o Tribunal, en otras palabras verifica la facultad del funcionario que autoriza o autentica el título o el parte judicial, las formalidades del documento y los obstáculos que se puedan presentar de los antecedentes registrales y de las resoluciones judiciales, puesto que la calificación registral abarca el estudio que resulta de los documentos presentados con los antecedentes de Registro.

El Código Civil peruano considera el principio de legalidad de la calificación registral en sentido estricto, al establecer que el registrador debe examinar la forma del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. No obstante, se restringe los alcances de la calificación cuando se trata de partes judiciales ya que el registrador puede solo solicitar a la autoridad jurisdiccional aclaraciones o rectificaciones. Lo que se constituye una excepción a la regla del principio de legalidad, de forma que el mandato judicial sea el acto procesal inscribible, debe ser cumplido por el registrador, sin eliminar la función calificadora de este último, aunque su función en esta ocasión no sea plena.

En Chile la calificación registral del título que se presenta debe cumplir con los requisitos formales establecidos por la ley, su contenido ha de ajustarse a los antecedentes registrales y además, que no sean actos o contratos prohibidos por la ley.

Dado el caso de que se verifique algún yerro en los documentos judiciales, la calificación registral debe advertir a lo sumo, la alteración de forma o del principio de tracto sucesivo. En este sentido, la doctrina chilena precisa que la calificación de los documentos judiciales es restringida.

Por su parte, la calificación registral de los documentos judiciales en el derecho panameño, circunscribe al registrador a anotar y cumplir las órdenes judiciales sobre documentos sujetos a esa formalidad, pero en el caso de que una disposición legal se oponga al cumplimiento del mandato judicial, este debe resolver acatando preferentemente el mandato de la ley a menos que la Corte Suprema, disponga lo contrario después de atender las razones del registrador. Así que los documentos judiciales se someten a una calificación registral un poco más flexible que la de los demás documentos, sin embargo deben cumplir con su debida calificación.

En el derecho uruguayo la calificación registral de documentos judiciales se concreta a verificar la competencia del órgano jurisdiccional y sus formalidades, pero no valora el contenido de la sentencia.

En síntesis, las realidades jurídicas examinadas concuerdan al determinar el imperio del juez sobre el contenido de la sentencia y la obligación autónoma e inexcusable del registrador de calificar el documento judicial, incluso evidencian el conflicto entre registradores y jueces en virtud de que ambos procuran la prevalencia de su respectivo criterio, ante la denegatoria de la inscripción de la resolución judicial por defectos del documento. De esta manera se comprueba que el conflicto dicotómico entre registradores y jueces aumenta cuando se detectan problemas de vacío legal en cuanto a los elementos por calificar en el caso de los documentos judiciales.

Este inconveniente es solventado en alguna medida, en Costa Rica por medio de los criterios de calificación registral que permiten precisamente, compensar estas carencias que eventualmente contenga la legislación y proporciona en ciertas oportunidades una adecuada interpretación de la ley y de los reglamentos relativos a la calificación de los documentos de origen judicial.

Justamente los criterios de calificación registral cumplen con el objetivo de unificar los elementos formales que deben contemplar los registradores para la calificación de los diferentes documentos. Recae en la Dirección o en la Subdirección del Registro Público, la obligación de emitir las pautas a seguir en situaciones similares, en cuanto la calificación de documentos y comunicar a los registradores dichos criterios que son de ineludible acatamiento.

Empero las autoridades judiciales en ocasiones no conocen el contenido de algunos de estos criterios, lo cual se evidenció en el

análisis de las entrevistas no estructuradas realizadas a funcionarios registrales (registradores) y judiciales (Jueces Civil y de Familia), donde fue patente la comprobación de la discrepancia de criterios entre jueces y registradores, al calificar documentos judiciales siempre que la calificación es negativa y se niegue la inscripción de documentos por contener defectos.

En este tanto se arriba a la conclusión de que los registradores actúan conforme a derecho y a sus criterios de calificación, se fundamentan en la legalidad que constituyen parte de la normativa que deben aplicar los registradores, en virtud de la misma ley que exige su obligatoriedad.

Ante la dualidad de criterios manifiesta, se logra determinar que algunas autoridades judiciales y sus subalternos, ignoran en una gran mayoría, el contenido de algunos criterios de calificación registral que son de obligatorio conocimiento para registradores y vinculantes a los mismos, puesto que dichos criterios son transmitidos por medio de circulares internas.

Nuestra propuesta producto del análisis de la información recopilada es que se requiere tomar acciones que procuren el fortalecimiento de conocimientos en materia registral a los funcionarios judiciales, primordialmente sobre los requisitos extrínsecos que han de cumplir los documentos de origen judicial para que ingresen a Registro y se inscriban cumpliendo con todas las formalidades requeridas.

En consecuencia, se considera necesario implementar seminarios en los diferentes circuitos judiciales donde se den a conocer los criterios que rigen la calificación de documentos judiciales y que sean los mismos registradores junto con los funcionarios judiciales, quienes compartan sus conocimientos que permitan que se realicen discusiones respecto al tema en procura de un enriquecimiento mutuo que propicie la unificación de estos criterios.

Conjuntamente, se precisa la difusión en los despachos judiciales de los criterios de calificación registral en torno a los documentos judiciales inscribibles, para que no sean solo de conocimiento de los registradores sino de todas las partes involucradas en el problema. Para este efecto se estima oportuno la publicación en el Boletín Judicial, de las circulares y de los criterios de calificación, respecto al tema de documentos judiciales, con el objeto de que lleguen a su conocimiento y los puedan implementar en los documentos que emiten.

Como corolario, es fundamental puntualizar que el fin último es la unificación de los criterios de funcionarios judiciales y registrales en relación con la calificación registral de documentos judiciales, que faciliten su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble al cumplir con las formalidades requeridas y prevenir la cancelación de los asientos de presentación por inobservancias de alguna formalidad.

A pesar de las limitaciones de esta investigación, mencionadas al inicio de este trabajo, pudimos poner un punto en el mapa y ubicar el

problema en el contexto nacional, marcando una pauta que esperamos sea retomada por otro investigador con el mismo interés y valentía con que asumimos este reto cuando decidimos abordar este tema.

BIBLIOGRAFIA

ACUÑA GINA: **"Breves consideraciones históricas sobre la función Registral Inmobiliaria en Costa Rica"** en *Revista Valor de los Nuestro*, núm.3, año 1, San José, 1999

ALVARADO VALVERDE, J: ***La función del Registrador como eje de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria***, Tesis para optar por el título de licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1995

ARRIETA ARRIETA, D: ***Técnica del Registro de Instrumentos Públicos***, Editorial Eisa, Madrid, 1958

BISSO, C /SAVINO, L: **"Documentos judiciales. Modalidades y efectos de su registración"** en *IV Congreso Nacional de*

Derecho Registral, celebrada en la ciudad de Mendoza, entre el 22 y el 24 de abril de 1982.

BONIVENTO FERNANDEZ, J: "**El cumplimiento de las órdenes judiciales en el Registro de Instrumentos Públicos y la facultad de calificación jurídica del Registrador sobre los actos sometidos a Registro**" en *La Facultad de corrección de errores y la inscripción de órdenes judiciales*, Encuentros de capacitación núm.4 de la Superintendencia de Notariado Registral, Medellín-Colombia, marzo 1987.

CABANELLAS, G: **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, T.III, Editorial Heliasta, 23ª edición, Buenos Aires, 1994

CANO LLOPIS, M: **La hipoteca en el derecho comparado**, ed. del autor, Panamá, 1952

CANO TELLO, C: **Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario**, Editorial Civitas, 1982

CHICO y ORTIZ, J: "**Calificación registral. Problemas**" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 488, Madrid, 1972

- "**Grandeza y servidumbre de la función registral**" en *Revista Notarial*, núm. 859, noviembre - diciembre, Buenos Aires, 1981

- "**Presente y futuro del Principio de calificación registral**" en *Revista de Derecho Registral*, CINDER, núm. 1, Buenos Aires, 1974

- **Calificación Jurídica, conceptos básicos y Formularios registrales**, Marial Pons librero editor, Madrid, 1987

- **Teoría, práctica y fórmula de la calificación registral**, Madrid, 1977-78

CHUNG, N: "**El documento judicial registrable y su calificación en los diversos tipos de Registros**" en *XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, Panamá, agosto, 1998,

CÓRDENES QUIRÓS, C: "**Registros Públicos, Clasificación de los bienes y transferencia a la propiedad**" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año77, núm.667, set.-oct, Madrid, 2001

- CORNEJO AMÉRICO, A: **Derecho Registral**, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994
- COSSIO Y CORRAL, A: **Instituciones de Derecho Hipotecario**, Civitas, Madrid, 1986,
- DE MENA Y SAN MILLAN, J: "**Calificación registral de los documentos judiciales**" en *Revista Notarial*, núm. 861, Buenos Aires
- DELGADO SCHEELJE, A.: "**Documentos**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, agosto, 1998
- DELGADO, A: "**El documento Judicial Registrable y su calificación registral en el Perú**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*
- DIEZ PICAZO, L: "**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial**" en *Las Relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid, 1983
- FALBO, M: "**La inscripción registral y sus efectos**" en *Revista Notarial*, núm. 799, La Plata, 1972
- FERNANDEZ COSTALES, J: "**Seguridad Jurídica y Fe Pública**" en *Seguridad Jurídica y Contratación Mercantil*, Editorial Rogos, Coord. NIETO CAROL, Madrid, 1994
- GARCIA CONI, R: **Derecho Registral Aplicado**, 2ª edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1993
- GARCIA GARCIA, J: **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**, T.I, Editorial Civitas, Madrid, 1988
- GIMÉNEZ ARNAU, E: **Tratado de Legislación hipotecaria: principios generales, la inscripción y sus efectos**, Madrid, 1941
- GOMEZ GALLIGO, F: **Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad. Distinción**

entre faltas subsanables e insubsanables, 2ª edic.
Colegio de Registradores de España, Madrid, 1991

GONZALEZ Y MARTINEZ, J: **Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil**, T.I, ed. del Ministerio de Justicia, Madrid, 1948

KEMELMAJER DE CARLUCCI, A: "**Calificación registral de los documentos de origen judicial**" en **Revista Notarial**, núm. 917, Argentina

LACRUZ BERDEJO, J: "**Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador**" en **Estudios de Derecho Privado Común y Foral**, T.I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de estudios Registrales, 1991

LACRUZ/SANCHO REBULLIDA: **Derecho Inmobiliario Registral**, Bosch, Barcelona, 1968

MARÍN PÉREZ, P: **Introducción al Derecho Registral**, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955

OGAYAR AYLLON, T: "**Impugnación de la calificación registral**" en **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, núm. 500, Madrid, 1974

ORTIZ CASTRO, J: **Los Principios Registrales (Compilación)**, Registro Público, Escuela de Capacitación Registral, San José, 1990

PALACIOS ECHEVERRÍA, I: **Derecho Notarial y Registral de Costa Rica**, II vol., 4º Edición, Librería Barrabás, San José, 1990
-Manual de Derecho Registral, Editorial Investigaciones Jurídicas, San José, 1994

PÉREZ LASALA, J: **Derecho Inmobiliario Registral: su desarrollo en los países latinoamericanos**, Depalma, Buenos Aires, 1965

PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO:
Publicación Oficial, T.I

- RAMON DE LA RICA Y ARENAL: **Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario**, Madrid, 1948
- REGISTRO NACIONAL: **Acta de Cartagena. Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral**, setiembre, San José, 1993
- **Jurisprudencia Registral del año 1953**, San José de Costa Rica, impreso en 1973
- ROCA SASTRE, R: **Derecho Hipotecario**, T.II, 6ª edición, Bosh, Barcelona, 1966
- ROCA SASTRE, R: **Derecho Hipotecario**, T.II, 6ª edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1968
- ROJAS GARCIA, E: Documento de trabajo para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Panamá, 1998
- RUIZ ARTACHO, J: "**La llamada Calificación Registral negativa, breves consideraciones en su aspecto externo o formal**" en *RCDI*, Perú, 1954,
- RUIZ DE ERENCHUN, A: "**La Calificación Registral de los Documentos Judiciales. Pautas en aplicación en los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina**" en *XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, Panamá, 1998
- SANDI, G: "Autenticidad de los documentos que se presentan e inscriben en el Registro Público de la Propiedad Inmueble" en **Revista Valor de los Nuestro**, núm.1, año 2, San José, 1999
- SCOTTI, E: **Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y Efectos de las Observaciones Registrales**, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1980
- SEGUNDO CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL: **Legalidad y calificación registral (cuestiones que plantea la legislación argentina respecto a los**

documentos de origen judicial), edición de la Delegación Argentina FIDES, núm. 29, Madrid, 1974

SERRANO, E: **Conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario**, 2ª edición, Ed. Forum, Oviedo, 1993

SORIA ALARCON, M: Temas de Derecho Registral, Edit. Fernández, Lima, 1993

YEP MAEDA, L: "**Calificación de Documentos Judiciales en el Sistema Registral Peruano**" en *XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, agosto, 1998

DIRECCIONES EN INTERNET

<http://www.notariosyregistradores.com>

<http://noticias.juridicas.com>

<http://www.registronacional.go.cr>

CIRCULARES DEL REGISTRO PUBLICO

- **Circular BI-001-01**

Asunto: Requisitos de los mandamientos judiciales

Fecha: 19 de marzo del 2001

- **Circular BI-027-2000**

Asunto: Integración de los Jefes de Registradores a los partidos de calificación e inscripción

Fecha: 11 de setiembre del 2000

- **Circular BI-043-99**

Asunto: Cálculo de derechos y timbres a ejecutorias judiciales,

traspasos contenidos en ejecutorias, renuncia de gananciales contenidas en sentencia de divorcio o de separación, cancelación de limitaciones del BANHVI, consideraciones sobre la unión de hecho.
Fecha: 29 de octubre de 1999

- Circular BI-017-99

Asunto: Presentar documentos judiciales
Fecha: 15 de marzo de 1999

- Circular BI-011-99

Asunto: Los que se detallan
Fecha: 15 de febrero de 1999

- Circular BI-049--98

Asunto: Aplicación del Código Notarial y puntos afines
Fecha: 18 de diciembre de 1998

- Circular BI-044-98

Asunto: Aplicación del Código Notarial
Fecha: 9 de noviembre de 1998

CIRCULAR BI-001-01

ASUNTO: Requisitos de los mandamientos judiciales

FECHA: 19 de marzo del 2001

De conformidad con lo que establece el ordinal 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en concordancia con lo dispuesto en el inciso e) del artículo 4 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, en cuanto a la potestad de unificar criterios de calificación registral de obligatorio acatamiento, se establece lo siguiente:

I. DE LOS MANDAMIENTOS JUDICIALES:

Referente a los requisitos que deben cumplir los mandamientos judiciales presentados ante este Registro para su correspondiente **anotación**, se les recuerdan algunas

disposiciones legales de interés contenidas en los numerales 282 y 635 del Código Procesal Civil, reformados ambos por el artículo 180 del Código Notarial, que es Ley No. 7764 del 17 de abril de 1998:

"Artículo 282. Requisitos. ... El mandamiento contendrá el nombre y los apellidos y el documento de identificación del actor y del demandado, así como las citas de inscripción de la finca o del derecho real de que se trate. ..."

" Artículo No. 635. Anotación del decreto de embargo... El mandamiento de anotación del decreto de embargo deberá indicar el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo, los datos de inscripción del bien y demás requisitos que fije el reglamento respectivo."

Con relación a la obligación de cumplir con los requisitos del Reglamento, cabe destacar las disposiciones reguladas en los supuestos del párrafo primero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que tratándose de documentos emitidos por despachos judiciales, remite a lo contemplado en el Reglamento del registro Público, en los términos siguientes:

"Artículo 5.- Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por ley, deberán cumplir con... las disposiciones de Reglamento del Registro. ..."
En ese sentido, es de mérito mencionar lo expuesto en los incisos b) f) y g) del numeral 51 del Reglamento del Registro Público, que haciendo referencia a los documentos registrables relacionados en el artículo 49 de ese mismo cuerpo legal, que entre otros contempla los embargos, restricciones y demás providencias cautelares dispone:

"Artículo 51. ... Para que los documentos mencionados en el artículo 49 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos: a)... b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes. c)... d)... e)... f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato.

Además de las normas transcritas, cabe mencionar lo dispuesto en, el Código Procesal Civil con relación al uso del sello en los despachos judiciales y la firma de las resoluciones emitidas por dichos despachos. Así, en cuanto a los sellos, el artículo 139 párrafo in fine, establecen en lo que nos corresponde:

"Artículo 139. Numeración de las horas, prohibiciones y sello ... Los sellos que deben usar las oficinas judiciales solo serán autorizados por la Dirección Administrativa del Poder Judicial. ..."

Por otra parte, en concordancia con el artículo 153, enuncia el numeral 154 del referido Código, cuáles son los funcionarios facultados para firmar las diferentes resoluciones:

"Artículo 154. Firma de las resoluciones. Las providencias las firmarán el juez, el actuario... y el secretario; en los tribunales colegiados, el respectivo presidente y secretario. ..."

En igual sentido, nos remite relacionado numeral 5 de la Ley No. 3883, a las disposiciones de la Ley Orgánica de Notariado derogada y sustituida por el citado Código Notarial, que en su artículo 73 expone "

"Artículo 73. **Escritura y forma de los documentos.** ... Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello. ..."

II. MECANISMOS DE SEGURIDAD:

Otro aspecto relevante relacionado con los requisitos de los mandamientos, fue plasmado en el artículo 184 del Código Notarial, que constituye adición a la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, específicamente en el adicionado artículo 29, que reza en lo que interesa como sigue:

"**Artículo 29.** Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio. ..."

En ese sentido, fueron asignadas al Poder Judicial boletas de seguridad que cumplen la función del mecanismo de seguridad relacionado en el artículo 102 del enunciado Reglamento del Registro Público, a fin de adjuntar las mismas a los documentos expedidos por los diversos despachos judiciales.

III. ARANCELES :

Por último, es de mérito considerar lo contemplado en el acápite e) del numeral 2 y el artículo 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564 del 29 de abril de 1970, así reformados por el artículo 179 del enunciado Código Notarial que en lo que concierne determinan:

"**Artículo 2. Cálculo del arancel.** a)... b) ... c) ...e) Otras operaciones. Cualquier operación distinta de las indicadas, ... pagará dos mil colones (2000,00)."

"**Artículo 9. Exenciones.** Quedan vigentes las exenciones tributarias... y mandamientos provenientes de autoridades judiciales en materia penal, de trabajo, agraria y de familia."

Como corolario de las referidas pautas jurídicas, en estricta aplicación del principio de legalidad y en virtud de que se han presentado algunas dudas respecto a la aplicación de la citada normativa se dispone lo que, se detalla:

CONCLUSIÓN:

REQUISITOS DE LOS MANDAMIENTOS JUDICIALES

1. – El mandamiento deberá indicar:

* Nombre completo y número de cédula o documento de identificación de las partes del proceso (actor y demandado)

* Citas exactas y completas de los bienes de que se trate

* Tipo de proceso

* En tratándose de mandamientos de embargo, indicar el monto por el que se practicó el mismo

* Rúbrica del funcionario que lo expide

* Sello del despacho judicial

2. - Deberá presentarse con la boleta de seguridad adherida al mandamiento y que han sido destinadas para uso de los despachos judiciales.

3. - Deberá aportarse el entero del Banco donde conste que fueron satisfechos los respectivos dos mil colones (2.000,00) de derechos de Registro; excepto en los casos de que la parte actora esté exenta por disposición legal o que estén referidos a la materia laboral, penal, familia y agraria por cuanto están exentos.

En el caso de que los mandamientos incumplan con alguno de los requisitos expresados, se procederá a cancelar su asiento de presentación.

Se les recuerda, que en las demandas ejecutivas hipotecarias en que el titular del inmueble no corresponda al demandado, debe constatarse la existencia del crédito hipotecario que originó el proceso, de lo contrario se cancelará su asiento de presentación.

Asimismo, en las demandas ordinarias y mandamientos que soliciten la anotación de la demanda o inmovilización del inmueble en causas penales o civiles **se procederá a su anotación e inscripción de considerar quién sea el titular del inmueble** (artículos 452 y 468, incisos 1,2,3 y 469 del Código Civil) en virtud de que lo que se encuentra en controversia es la titularidad del bien.

En el caso de créditos personales cabe destacar, que debe existir relación entre el propietario (ya sea que su derecho esté inscrito o anotado) y el demandado; caso contrario deberá procederse a la cancelación del asiento de presentación.

De conformidad con la Ley No. 3883 relacionada en líneas anteriores, no debe enviarse nota al Juez informándole de tales circunstancias, por cuanto la función registral se circunscribe a cumplir con la anotación del mandamiento.

CIRCULAR BI-027-2000**ASUNTO:** Integración de los Jefes de Registradores a los partidos de calificación e inscripción**FECHA:** 11 de setiembre del 2000

Con el cierre de las oficinas de los Registradores a la atención al público en el año de 1996, se requirió que los Jefes de Registradores (en ese momento llamados Coordinadores de Grupo) se abocarán a brindar tal servicio, el que incluía además entre otros asuntos la revocación de defectos mal consignados, así como las gestiones tendientes a la corrección de errores registrales de inscripción, manteniéndose siempre las Jefaturas en cada partido a cargo del Registrador.

Con la puesta en práctica del proceso de reorganización en el año 1998, se eliminaron las Jefaturas de los partidos, por lo que los Jefes de Registradores debieron asumir otras funciones de índole administrativo y disciplinario, así como de asesoramiento a los Registradores recién nombrados.

Lo anterior no se ha podido cumplir a cabalidad ya que los Jefes de Registradores fueron absorbidos por la gran cantidad de usuarios que día a día se presentan básicamente a consultar defectos anotados a los documentos y a trámites de corrección de errores.

A raíz de lo expuesto y para descongestionar el área de consulta de los Jefes, a partir de junio de este año la labor de canalizar la corrección de errores, se le encomendó al partido de Reconstrucción de Índice, con lo que se pretende que los Jefes tengan la posibilidad de atender otros asuntos propios del cargo que desempeñan.

Por lo tanto, se dispone que a partir del 01 de setiembre del presente año, la consulta a los usuarios y la revocatoria de defectos será atendida únicamente por tres Jefes, mientras que los restantes tres se integrarán de lleno a la labor diaria de los partidos de calificación e inscripción, a desarrollar labores en los ámbitos administrativo y registral.

En el plano administrativo ejercerán el control correspondiente a disciplina, asistencia y productividad de los subalternos y en el plano registral su labor será de capacitación y asesoría a los Registradores, de tal forma que se realice un proceso constante de control de calidad y atención a los funcionarios.

Al existir mayor contacto directo entre el Jefe y el Registrador, se logrará una mayor capacitación, una mejor fiscalización sobre la calificación, que producirá con el tiempo una mejor calidad en la calificación registral, una disminución de acceso de usuarios ya que se elimina la consignación de defectos incorrectos, se minimizan los errores en la inscripción de documentos, mejorándose la publicidad registral.

Asimismo, por tener al Jefe relacionado directamente con el personal a cargo, se tendrá un mejor control disciplinario.

Se establece que los Jefes realizarán su trabajo durante un mes calendario, estableciéndose una rotación entre ellos, de manera que tres Jefes atenderán usuarios durante un mes y los restantes trabajarán con los Registradores y así sucesivamente.

Para el mes de setiembre de este año atenderán usuarios los Licenciados Teresita Richrmond Boza, Gerardo Brenes Sáenz y Joaquín Ramos Brenes. Trabajarán con los Registradores los Licenciados Nuria Duarte Bogantes, Carlos Segura González y Gilberto Vargas Rodríguez. Con posterioridad los Jefes rotarán de acuerdo a lo explicado anteriormente.

Las anteriores disposiciones se encuentran acordes con las funciones que debe desempeñar cada uno de los Jefes de Registradores, según lo estipula el Reglamento del Registro Público y el Manual Institucional de clases.

CIRCULAR BI-043-99
ASUNTO: <ul style="list-style-type: none">- Cálculo de derechos y timbres a ejecutorias judiciales- Traspasos contenidos en ejecutorias- Renuncia de gananciales contenidas en sentencia de divorcio o de separación- Cancelación de Limitaciones del BANHVI- Consideraciones sobre la unión de hecho
FECHA: 29 de octubre de 1999

I. Cálculo de derechos y timbres en las ejecutorias judiciales.

Sin perjuicio de lo establecido en la circular 49-98, para efectos del cobro de los derechos y timbres en ejecutorias judiciales, debe tomarse en cuenta los siguientes criterios de calificación:

1. a) Las ejecutorias provenientes de procesos **penales, familia, agrario y laboral**, estarán exentas del pago de derechos y timbres a efectos de su respectiva inscripción.

1. b) En las **ejecutorias de divorcio o, separación judicial**, cuando la adjudicación o traspaso se realiza **entre cónyuges**, estará exenta del pago de derechos, timbres e impuesto de traspasos. En caso de que dentro de este tipo de ejecutorias se realice un traspaso **a un tercero, por ejemplo hijos**, dicho traspaso debe materializarse en escritura pública posterior, para dar cumplimiento a lo que la sentencia indique. Dicho documento debe satisfacer la totalidad de derechos, timbres e impuestos que le corresponda pagar.

2. Traspasos contenidos en ejecutorias referentes a procesos civiles.

Sin perjuicio de las ejecutorias exentas referidas en el punto anterior, se verificarán en la calificación los siguientes criterios:

2. a) Los traspasos contenidos en ejecutorias deben pagar todos los derechos y timbres e impuestos respectivos como requisitos de inscripción.

2. b) Lo anterior **no** se aplicará a los procesos judiciales en los que **se discuta y posteriormente se declare la titularidad de un inmueble**, por cuanto en este caso, no se verifica ningún traspaso, y pagará únicamente el mínimo de 2000 colones de derechos de registro como requisito de inscripción.

3. Renuncia de gananciales contenidas en sentencias de divorcio o separación judicial.

Es válida la renuncia genérica de gananciales que los cónyuges hallan acordado en una escritura de divorcio o de separación judicial y que el Juez apruebe en sentencia. Para ese efecto, **el notario dará fe** de la sentencia firme en que consta la renuncia y el Registrador procederá a inscribir el documento (traspasos, hipotecas, etc.), cambiando el estado civil cuando no se trate de traspaso. Si hubiere traspaso el registrador inscribirá sin necesidad de modificar el estado civil.

4. Cancelación de Limitaciones del BANHVI por no otorgamiento del beneficio.

A este Registro se presentan testimonios de escrituras para inscribir operaciones relativas al otorgamiento del beneficio del bono familiar, que conforme al artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deben afectar el inmueble a patrimonio familiar. No obstante una vez inscritos dichos documentos, existen casos en los que los fondos se atrasan o del todo no se entregan y las familias solicitan al BANHVI, la anulación de la operación, a lo derechos, timbres e impuesto de traspasos. En caso de que dentro de este tipo de ejecutorias se realice un traspaso **a un tercero, por ejemplo hijos**, dicho traspaso debe materializarse en escritura pública posterior, para dar cumplimiento a lo que la sentencia indique. Dicho documento debe satisfacer la totalidad de derechos, timbres e impuestos que le corresponda pagar.

II. Traspasos contenidos en ejecutorias referentes a procesos civiles.

Sin perjuicio de las ejecutorias exentas referidas en el punto anterior, se verificarán en la calificación los siguientes criterios:

2. a) Los traspasos contenidos en ejecutorias deben pagar todos los derechos y timbres e impuestos respectivos como requisitos de inscripción.

2. b) Lo anterior **no** se aplicará a los procesos judiciales en los que **se discuta y posteriormente se declare la titularidad de un inmueble**, por cuanto en este caso, no se verifica ningún traspaso, y pagará únicamente el mínimo de 2000 colones de derechos de registro como requisito de inscripción.

III. Renuncia de gananciales contenidas en sentencias de divorcio o separación judicial.

Es válida la renuncia genérica de gananciales que los cónyuges hallan acordado en una escritura de divorcio o de separación judicial y que el Juez apruebe en sentencia. Para ese efecto, **el notario dará fe** de la sentencia firme en que consta la renuncia y el Registrador procederá a inscribir el documento (traspasos, hipotecas, etc.), cambiando el estado civil cuando no se trate de traspaso. Si hubiere traspaso el registrador inscribirá sin necesidad de modificar el estado civil.

IV. Cancelación de Limitaciones del BANHVI por no otorgamiento del beneficio.

A este Registro se presentan testimonios de escrituras para inscribir operaciones relativas al otorgamiento del beneficio del bono familiar, que conforme al artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deben afectar el inmueble a patrimonio familiar. No obstante una vez inscritos dichos documentos, existen casos en los que los fondos se atrasan o del todo no se entregan y las familias solicitan al **BANHVI**, la anulación de la operación, a lo cual dicha institución accede **otorgando una escritura pública al efecto, la que debe presentarse a este Registro**, para la cancelación de las respectivas hipotecas (cuando se hayan constituido), limitaciones y habitación familiar.

Únicamente en estos casos, cuando la afectación a habitación familiar se hubiera hecho a favor de menores, **NO** se debe exigir el requisito de las diligencias de utilidad y necesidad.

V. Consideraciones sobre la unión de hecho.

A efectos de la aplicación del artículo 43 del código de Familia que estipula en lo conducente lo siguiente:

"Artículo 43.- La afectación la hará el propietario a favor del cónyuge o **conviviente, si se tratare de unión de hecho**, o de los hijos menores o ascendientes que habiten el inmueble..." (lo resaltado no es del original)

Se entenderá que en este caso, **no procede** la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta, comparece **casado pero separado de hecho, en unión de hecho**. Lo anterior pues en ese caso no se comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente.

Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos dei 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia que permitía la unión de hecho entre convivientes impedidos para contraer matrimonio.

El referido voto en lo que interesa dice:

"... Se declara con lugar la demanda y en consecuencia, se anula el artículo 246 del Código de Familia. Esta sentencia tiene efectos declarativos y retroactivos a la fecha de vigencia de la norma anulada, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe..."

Por lo anterior, los documentos en que se constituya afectación a habitación familiar por parte de convivientes que no tengan aptitud legal para contraer matrimonio y que se encuentren pendientes de inscripción se les cancelará la presentación en cuanto a ese acto por ser improcedente.

(Ver además circular BI-049-98)

CIRCULAR BI-017-99

ASUNTO: Presentar documentos judiciales

FECHA: 15 de marzo de 1999

Se deja sin efecto lo dispuesto anteriormente en las Circulares Nos. 49-98 y 11-99, relativo a la presentación de documentos judiciales. En los sucesivo deben presentarse **únicamente** con la boleta de seguridad asignada para tal fin al Poder Judicial (boleta rosada).

(Ver además circulares BI-049-98 y 011-98)

CIRCULAR BI-011-99

ASUNTO: Los que se detallan

FECHA: 15 de febrero de 1999

Con la entrada en vigencia del Código Notarial (Ley No. 7764 de 22 de mayo de 1998) se han presentado algunas dudas en relación a la aplicación de puntos específicos contenidos en las circulares 044-98 y 049-98 emitidas por esta Dirección por lo que se les instruye a fin de que tomen nota de lo siguiente:

1. Inscripción de documentos presentados antes o después del **22 de noviembre de 1998** en fincas que tengan anotados antes mandamientos (**arts. 282, 635, 636 y sptes. C.P.C.; art. 468 C.C.**)

Tal y como expresan las circulares referidas, entrándose de documentos que contengan operaciones sobre inmuebles con anotaciones preventivas expedidas por autoridad judicial antes o después de la entrada en vigor del Código Notarial no

requerirá de aceptación expresa del adquirente del inmueble de los mandamientos anteriores. Se requiere que estas anotaciones preventivas (mandamientos) sean inscritos por el Registrador que inscribe el documento posterior, para lo cual se autoriza a la Coordinación General a efectuar los pases que correspondan.

2. Formalidades de los documentos judiciales.

En cuanto a documentos judiciales (exhortos, suplicatorios, mandamientos, ejecutorias) tal y como consta en **Circular 049-98** deben presentarse con boleta de seguridad del Poder Judicial o del notario tramitante.

3. Descripción completa (art. 88 C. Not.).

(Ver además circulares BI-026-99, BI-017-99 y BI-049-98).

CIRCULAR BI-049--98

ASUNTO: Aplicación del Código Notarial y puntos afines

FECHA: 18 de diciembre de 1998

A partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, se han presentado algunas dudas respecto a la aplicación de esa normativa, razón por la cual se expone el criterio a seguir en varios casos que se detallan a continuación:

1.- MANDAMIENTOS PRESENTADOS ANTES DEL VEINTIDOS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO:

¿Qué sucede con la inscripción de documentos posteriores?

Se procede igual que en la actualidad, sin necesidad de aceptación expresa del gravamen o anotación y que, conforme a los principios de prioridad y publicidad se da cuenta a terceros que existe un litigio pendiente (art. 282 C.P.C.).

2.- MANDAMIENTOS: (arts. 282, 635, 636 del C.P.C. y 468 del C.C.)

A partir de la entrada en vigencia del Código Notarial (22 de noviembre de 1998), los mandamientos expedidos por autoridad judicial competente **deben inscribirse**, excepto que existan documentos, antes de traspaso o hipoteca. Si existen mandamientos anteriores, no habrá problema en inscribirlos.

La fecha de inicio será la de su presentación y el vencimiento 10 años después de su presentación.

FORMALIDADES DE LOS MANDAMIENTOS:

-Deberán presentarse con la respectiva boleta de seguridad destinada para uso de las autoridades judiciales o en su defecto, con la boleta de seguridad del notario que lo tramita.

-Los mandamientos deberán indicar: acreedor, embargante (s) , monto: el que se indica en el mandamiento, así como el actor (es) y demandado (s), citas exactas de los bienes a embargar y al menos el tipo de proceso y el número de cédula de identidad de las partes procesales (art. 282 C.P.C.).

-De conformidad con la Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas **no deben enviarse en lo sucesivo notas al Juez**, ya que la función registral se constriñe a cumplir con la anotación del mandamiento.

-El registrador señalará el defecto -si correspondiere- y el mandamiento se entregará a la Oficina del Poder Judicial ubicada en el Registro Nacional, que funcionará a partir del día 4 de enero de 1999 y ésta hará su entrega al respectivo Despacho Judicial.

-En las demandas ordinarias, se procederá a su anotación e inscripción, sin importar quién sea el propietario (arts. 452 y 468, incisos 1, 2 y 3 y 469 del C. C.), ya que lo que se discute es la titularidad del bien. En el caso de créditos personales, debe existir relación entre el titular y el demandado (s); de lo contrario **se cancelará su presentación**

3- DESCRIPCION COMPLETA: (art. 88 del Código Notarial)

- Además de, los casos que se indican en la **circular No. DRP 44-98**, , deben considerarse los siguientes presupuestos:

- No se requiere en fincas que se van a reunir, dividir o de la cual se segrega lote.

- Tampoco cuando se segrega lote de un inmueble, ya que la mutación de la finca actualiza la descripción.

- No se requerirá en todo tipo de cancelaciones o renunciaciones (Ej. renuncia de cabida, cancelación de gravamen, hipotecas, usufructos y afectación a familiar.

- No se **requerirá plano** en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de la segregación.

4- RETIROS SIN INSCRIBIR: (art. 15 de la Ley No. 6145)

- En los casos de documentos que estén pendientes de trámite de retiro si inscribir por medio de fórmula con fecha anterior al 22 de noviembre 1998 y que conste el sello de solicitud consignado por el Archivo antes de esa fecha, se continuará con su procedimiento hasta el final.

- Si el sello del Archivo es posterior al 22 de noviembre de 1998, para efectuar el retiro se requiere solicitud en escritura pública, no aceptándose la fórmula de retiro.

S- SELLO BLANCO:

La Dirección Notarial el día 29 de último, publicó en los distintos diarios nacionales un aviso estableciendo la información que debe contener dicho sello: **nombre, carné, abogado y notario y:**

- Plazo de **3 meses** para confeccionarlo ante empresas autorizadas por la Dirección Nacional de Notariado. En tanto, se admite el sello blanco o de tinta.

- A partir del **1 de marzo de 1999, se** debe exigir el sello blanco con estas especificaciones.

6- APLICACIÓN DEL PARRAFO 2 DEL ARTICULO 3 DE LA LEY DE ARANCELES.

Si el documento se presenta con el mínimo de ₡2000 de derechos de Registro y no satisface la totalidad de derechos y timbres, se procederá de la siguiente manera:

a) Deberá cancelarse la diferencia dentro de los 3 meses siguientes a partir de la fecha de su presentación, si no existen documentos posteriores.

a. 1) Debe tenerse por bien hecho el pago de derechos, si la fecha que consta en el entero es anterior a la fecha de su presentación.

b) En caso de que la diferencia de derechos y timbres se pague después de 3 meses a su presentación y lo ponen al Despacho después de esa fecha, **se cancela su presentación.**

7- HIPOTECAS PARA GARANTIZAR EXCARCELACIÓN (exentas):

Los gravámenes hipotecarios constituidos sobre inmuebles, para garantizar exenciones a favor de juzgados penales u otros Despachos Judiciales y constituidos ante notario, están exentos totalmente de derechos y timbres, conforme al artículo 9 de la Ley de Aranceles y Principio de Graciamerced y socialización de justicia.

8. FORMULARIOS DE ENTEROS DE TRASPASOS:

Mientras persisten los problemas técnicos en la Sucursal del Banco de Costa Rica en el registro Nacional y, no se incluye el pago de impuestos de Tributación D120. También admitirá el pago de tributos con timbres y parte con entero, hasta tanto dicho Banco no encuentre soluciones sus problemas técnicos.

9- DOCUMENTOS QUE NO SATISFAGAN EL MINIMO DE DERECHOS:

a) Si el documento no satisface el mínimo de ₡2000 de derechos de Registro y no lo ampara exención alguna, **se le cancelará su presentación**

b) En caso de que la municipalidad respectiva no tenga cuenta en el Banco de Costa Rica el pago del timbre municipal se podrá efectuar por medio de timbre.

c) Si no hubieren timbres municipales en existencia y el Banco hace constar tal situación, se prescindirá de éstos (art. 1 de la Ley No. 6145) .

10-TIMBRES MUNICIPALES. CONSEJOS DE DISTRITOS:

Deben ser del cantón al que pertenece el distrito. Si hay constancia del Banco de que no hay en existencia timbres de esa municipalidad, se prescindirá de éstos (art. 1 la Ley No. 6145)

11- EJECUTORIAS DE DIVORCIO O SEPARACIÓN JUDICIAL, O EJECUTORIAS DE SENTENCIA EN JUICIOS ORDINARIOS

Pagarán:

₡2000 de derechos de registro: sentencia ejecutoria en juicio ordinario.

Cuando son varias operaciones se suman y si es una suma inferior a ₡2 000, en derechos deben pagar como mínimo ₡ 2000 de derechos de Registro.

12. - PAGO DE DERECHOS: VARIOS ACTOS O CONTRATOS EN UN MISMO DOCUMENTO:

Cuando son varios actos o contratos en un mismo documento que se pretende inscribir y los derechos sumados son inferiores a ₡ 2000 en derechos de Registro, el documento debe pagar como mínimo para su inscripción ₡ 2 000 de derechos de Registro.

13- TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA Y FAMILIAR:

Continúan exentos de derechos y timbres (art. 9 de la Ley de Aranceles).

14. LIMITACIONES DEL BANHVI DE 15 AÑOS (AHORA SON DE 10 AÑOS):

Con respecto a los documentos otorgados con anterioridad a la reforma del artículo 169 (27 de noviembre de 1995), se les puede aplicar ese plazo de 10 años (art. 169 de la Ley del Sistema Financiero de la Vivienda y 868 C.C.)

(Ver además circulares BI-043-99, BI-026-99, BI-017-99, BI-011-99 Y BI-044-98).

CIRCULAR BI-044-98

ASUNTO: Aplicación del Código Notarial

FECHA: 9 de noviembre de 1998

El 22 de mayo de 1998, salió publicado en el Diario Oficial La Gaceta, la Ley 7764, conocida como Código Notarial, algunas de cuyas normas entraron en vigencia inmediatamente y otras, - en su mayoría- seis meses después de su publicación. Gran parte del articulado reforma la legislación registral y, en otros casos, la notarial, incidiendo en nuestras tareas diarias. Seguidamente, se indican dichas normas y su aplicación en nuestro Registro, a partir del próximo 22 de noviembre:

1. Actos o contratos ineficaces (art. 7 inc. d) c. c. 126 inc. d)

Se prohíbe al notario autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficaces o los que para ser ejecutados requieren autorización previa, mientras ésta no se haya extendido o cualquier otra actuación o requisito que impida inscribirlos en el Registro. Ejemplo

inmuebles sujetos a limitaciones del BANHVI, IDA, INVU, ART. 292 C.C., titular no inscrito.

En estos casos, deberá cancelarse su asiento de presentación, previo estudio.

2. Reproducción de instrumentos públicos (arts 76 y 116)

El testimonio de escritura pública que tiene acceso a este Registro, no podrá ser en manuscrito debe utilizarse papel tamaño oficio y a excepción de la matriz debe contener la firma del notario, sello blanco y cualquier otro medio de seguridad que acuerden conjuntamente el Registro y la Dirección Nacional de Notariado, lo cual se comunicará en su momento en caso de así disponerse.

A esta fecha, la Dirección Nacional de Notariado no ha emitido lineamientos en relación a las características del sello blanco que deben utilizar los notarios código de barras o instrumentos de seguridad por lo que este Registro se atenderá únicamente a exigir que la firma del notario venga acompañada de sello blanco y se mantendrá la exigencia de la boleta de seguridad como mecanismo de seguridad.

3. Representaciones (art 84 c. c 40)

Deben tomarse en cuenta los siguientes aspectos: a) Personería que conste en Registros Públicos:

Cuando la personería conste en registros públicos, el notario dará fe de su vigencia con vista del registro respectivo. De comprobarse que no está vigente, se procederá a la cancelación del asiento de presentación (Esto se hará en sede ocurzal). Para ello, la Dirección General del Registro Nacional ha emitido dos criterios: DGRN 652-98, y DGRN 834-98 que se han comunicado a los señores Registradores.

b) Personería que no consta en Registros Públicos:

Cuando el compareciente actúe en **nombre de otra persona física o jurídica**, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y apellidos de ésta, así como sus respectivas calidades y documento de identificación, la clase y número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

Tratándose de **entidades de derecho público**, la dación de fe será con vista del acuerdo o aviso de su nombramiento en La Gaceta.

Si se tratare de **menores costarricenses**, el notario dará fe de la personería con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Si el acto o contrato se realiza por medio de **apoderado**, el notario deberá consignar en el documento las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

4. Escrituras en que figuren como otorgantes ciudadanos extranjeros (art.85)

Deben considerar los siguientes aspectos:

a) Identificación:

Deben ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales.

b) Nacionalidad y uso de un solo apellido:

Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma, en cuyo caso el notario deberá dejar constancia de ello. Ej. Ciudadanos de U.S.A.

c) Nombres y apellidos incomprensibles:

Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para nuestra cultura, se deberá indicar a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellidos o los apellidos. Ej. chinos taiwaneses, árabes, etc.

5. Escrituras relativas a propiedades (art. 88 y 174)

La identificación del inmueble respectivo -además del Partido y número de matrícula- deberá contener la descripción completa del inmueble (naturaleza, situación, linderos y medida). **Rige a partir del 22 de noviembre en curso.**

En caso de **derechos indivisos** no se requiere la descripción completa ya que el condueño unilateralmente no puede modificarla, **podrá darse por referencia; tampoco en documentos judiciales (mandamientos, exhortos y ejecutorias ni en cancelaciones hipotecarias.**

Además, se requerirá **plano catastrado**, debidamente inscrito en el Catastro Nacional, para todo movimiento registral, excepto **afectaciones a vivienda familiar, embargos y cancelaciones hipotecarias. Rige a partir del 22 de mayo de 1999.**

El requisito de plano catastrado **no se exigirá** tampoco a los **derechos indivisos** por la razón antes apuntada y dado que se trata de una parte ideal (arts. 270 y sgtes. C.C.) y a las **ejecutorias judiciales.**

6. Lugar y firmas de las partes (art 93)

Este artículo establece que las firmas en el protocolo deben consignarse en forma seguida, sin dejar ningún espacio entre el final de la escritura e inicio de las firmas Primero firmarán los comparecientes, los testigos - en su caso - y, al final el notario autorizante.

A nuestros efectos, esto trasciende únicamente en cuanto al orden de las copias de firmas en el engrose del testimonio

7. Notas (art. 96)

Se establece que, en la corrección de errores o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen.

Este aspecto es de exclusiva atinencia notarial. El Registro - en tanto- se limitará a darle curso a las razones notariales consignadas en los testimonios bajo la dación de fe allí contenidas, sea con vista de la matriz o dejando razón.

8. Escrituras adicionales (art. 99)

Tal y como lo establece esta norma en concordancia con el artículo 39 del Reglamento del Registro Público, por adicional podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal.

No se podrá otorgar un nuevo acto o contrato. Si así sucediere, deberá cancelarse su asiento de presentación, parcialmente en cuanto al nuevo acto o contrato, a fin de evitar conflictos con respecto a la prioridad.

La consignación de la nota marginal del art. 97 es obligación notarial y no es de nuestro resorte verificar su consignación.

9. Efecto de la protocolización de documentos privados (art 107)

La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos. Tampoco sirve para provocar inscripciones en este Registro.- Cuando así sucediere, deberá cancelarse su asiento de presentación; excepto las inscripciones mediante protocolización autorizadas por leyes especiales, tales como Ley Forestal, Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, Golfo Papagayo y Marinas Turísticas.

10. Competencia notarial en actividad judicial no contenciosa: (arts 129 y sgtes.)

Los notarios podrán tramitar **sucesiones testamentarias y ab intestato**, adopciones, **localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, titulación de vivienda campesina**, informaciones de perpetua memoria divisiones de cosas comunes, en forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos y consignaciones de pago por sumas de dinero.

El trámite ante notario será optativo y siempre que no figuren como interesados menores o incapaces. La actuación notarial será extraprotocolar y se ajustará a los procedimientos y disposiciones previstas en la legislación.

Las actuaciones notariales tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios Judiciales. A los fines registrales, cuando tenga acceso a este Registro un documento

de esta naturaleza (fundamentalmente sucesión testamentaria ab intestato, localización de derecho indiviso y titulación de vivienda campesina) utilizando dicho procedimiento la resolución judicial será sustituida por la hora y fecha del levantamiento del acta notarial.

La Titulación de Vivienda Campesina requerirá del Refrendo del Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.) conforme al artículo 13 de la Ley No.7599 de 9 de agosto de 1996 y en la Localización de Derechos Indivisos la rogación al Registro para que el derecho se inscriba como finca aparte e independiente será en escritura pública. (art 8 Ley No. 2755 de 09 de junio de 1961 y sus reformas).

También para la inscripción registral del documento de adjudicación de sucesión ab intestato y sucesión testamentaria en cada caso.

11. Reformas a la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 (art. 172)

a) Agilidad y Seguridad (art. 1)

El artículo 1 de esta Ley se reforma en el sentido de que la finalidad del Registro no es solo la de agilizar la inscripción de los documentos, sino también la de brindar seguridad registral.

b) Retiros sin Inscribir (art. 15)

Los retiros de documentos sin inscribir, deberán efectuarse en **escritura pública, a solicitud del titular que adquiere el derecho y estará exenta de derechos y timbres. Esta exención no opera para el documento en sí que se pretende retirar sin inscribir ya que lo que está exento es la escritura de solicitud del retiro. Esta solicitud contenida en escritura pública no debe presentarse al Diario, sino acompañarse al documento que se pretende retirar sin inscribir con su boleta de seguridad,** sustituye para todos los efectos la fórmula tradicional.

12. Exigencia de plano catastrado (Art 174, reforma al art. 30 Ley No. 6545 de 25 de marzo de 1981)

A) En todo movimiento registral, salvo en las **cancelaciones de hipotecas, afectación a patrimonio familiar y embargos,** se debe citar un plano de agrimensura. De conformidad en lo dispuesto en el **Transitorio X** del Código Notarial, este requisito **rige a partir del 22 de mayo de 1999.** Este requisito tampoco deberá exigirse a los **derechos indivisos** (art. 270 C.C.) y a **las ejecutorias judiciales**

B) Las disminuciones de cabida, deberán efectuarse con base a un **plano catastrado. (art 175). Rige a partir del 22 de noviembre 1998.**

C) El cambio de situación se debe efectuar con base **a un plano catastrado** (art. 184). **Rige a partir del 22 de noviembre de 1998.**

En los anteriores casos **el plano debe estar inscrito en el Catastro Nacional.**

13.- Anotaciones Provisionales (art. 178-180)

Aspectos principales:

Mediante los arts. 178 y 180 se reforman los arts. 468 a 471, 475, 477 a 479 del Código Civil y 282, 438, 635, 636, 640 y 642 del Código Procesal Civil sustituyendo la inscripción provisional por la anotación provisional, así:

Anotaciones Provisionales

A. Anotaciones Preventivas expedidas por Autoridad Judicial. (Sede Civil, Penal, Laboral, Agraria, Familia)

ARTICULO 468 Código Civil

- Plazo de caducidad:

Inciso 1, 2, 3: Las demandas que relacionan los 3 primeros incisos del art. 468 C.C., continúan con un plazo de caducidad de 10 años, contados a partir de la fecha de presentación al Diario.

Inciso 4: este último está referido al decreto de embargo y secuestro de bienes inmuebles **sin necesidad de practicarlo para fines registrales.** A nuestros efectos, tendrá un plazo de caducidad de diez años, contados a partir de la fecha de presentación al Diario.

La vigencia de estas anotaciones será determinada de acuerdo con el término de **prescripción extintiva correspondiente a la obligación o derecho de que se trate.** (A nuestros fines, estos mandamientos tendrán un plazo de caducidad de **10 años.** (Art 868 C. Civil)

- Procedimiento de inscripción (de *documentos posteriores en fincas que tengan anotaciones referidas en los incisos 1,2,3 y 4 art. 468 C. C.*)

El Registrador que opere con un caso de éstos, le **consignará " inscripción hecha con base art. 468 Código Civil "**, en el campo de "**otros**" para prevenir cualquier solicitud para que se cancele por estar anotada en cosa ajena.

Este tipo de anotaciones no **impide la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Se tienen como gravamen pendiente sobre la finca.**

Cualquier **adquiriente** de un bien anotado, **aceptará implícitamente** las resultas del juicio.

La **anotación provisional será cancelada por el registrador -en los casos que proceda al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.**

B. Título con defectos subsanables. (Documentos notariales y auténticos art. 450 C.C.) (Compraventas, donaciones, dación en pago, etc.)

Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Están referidas en el **inciso 5 art. 468 del C.C.**

- **Plazo de caducidad:**

El plazo de caducidad de esta anotación provisional será de **un año.**

- **Cancelación de documentos por caducidad**

Las anotaciones provisionales una vez determinada su caducidad y no haber sido subsanado el defecto dentro del plazo referido, serán canceladas por el Registrador **al inscribir nuevos títulos.** Asimismo, el Registrador **cuando aplique la caducidad al asiento de presentación de un documento cancelará todas aquellas anotaciones que queden insubsistentes por falta de tracto sucesivo (anotado en cosa ajena), como consecuencia de dicha cancelación** (art. 452-C.C.)

- **Suspensión del Plazo de Caducidad de una anotación provisional:**

Este plazo de caducidad se suspende cuando el Registro solicite:

a) el cotejo administrativo del art. 125 C. N. mientras el Archivo Notarial no se pronuncie. Este cotejo administrativo únicamente lo solicitará esta Dirección al Archivo Notarial, cuando existan motivos fundados para ello. (art. 1 Ley # 6145) ;

b) cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto;

e) cuando el documento sometido a calificación o, por su complejidad no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por ley.

La suspensión del plazo de caducidad **no podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original**, salvo si se hubiere interpuesto recurso contra la calificación registral, que se contará desde la fecha de notificación de la resolución definitiva. Para efectos de la publicidad registral, esta circunstancia la hará constar el Departamento de Asesoría Jurídica con vista del expediente respectivo.

- **Pases de documentos (para efecto de determinar caducidad)**

Cuando se produzca un pase a la Jefatura de Registradores o a la Dirección de este Registro, el pase se hará "**por máquina**" a fin de que quede registrado el término de suspensión de caducidad.

Siempre que se vaya a practicar la cancelación de un documento por caducidad, deberá consultarse la hoja del trámites del documento a fin de computar cualquier suspensión del plazo referido.

-Vigencia: (Transitorio IX)

a) Documentos presentados a partir de la entrada en vigencia de la ley:

Este término de caducidad de un año empezará a regir 3 meses después de la entrada en vigencia del Código. (22 de febrero de 1999)

Los documentos presentados en el lapso del 22 de noviembre de 1998 al 22 de febrero de 1999 tendrán un plazo de caducidad de 1 año y 3 meses, salvo que medien suspensiones a éste.

b) Documentos presentados antes de la entrada en vigencia de la ley:

Respecto de las **anotaciones** anteriores a la entrada en vigencia de la ley, el término de caducidad será de 5 años. (...)

13. Reserva de Prioridad (arts. 34 y sgtes. Ley 3883) (Art. 184)

Es un medio de protección jurídica para las partes que pretenden realizar un acto o contrato en gestación ó que, habiendo sido otorgado, no se han presentado al Registro.

Ya existe antecedente, para entidades supervisadas por la SUGEF, en el art. 173 Ley No. 7558 de 27 de noviembre 1995, con la diferencia que se puede solicitar por medio de documento **privado** y en forma **gratuita. Esto continúa vigente.**

a. Procedimiento:

Es **facultativa**, debe constar en **escritura pública** (con excepción de las entidades supervisadas por la SUGEF, que puede ser por documento privado) firmada por el (los) titular (es) del bien, indicará el tipo de contrato a realizar y las partes involucradas.

b. Derechos:

Paga el mínimo de ₡2,000,00 de aranceles de Registro.

(Con excepción de las entidades supervisadas por la SUGEF que están exentas. Ley No. 7558)

c. Vigencia:

Un mes a partir de su presentación al Registro. Transcurrido dicho plazo, caducará automáticamente

e. Efecto jurídico

Tomen nota los señores Registradores que esta reserva de prioridad,

Únicamente:

Origina un asiento de presentación.

Reserva la prioridad en relación con quien presente un documento con posterioridad.

Cuando el acto o contrato definitivo se presente, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la reserva de prioridad.

No genera tracto sucesivo, es irrevocable, inembargable y no es susceptible de traspaso o cesión.

No crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes.

14. Poder Especial (Reforma Art. 1256 C.C.) (art . 178)

El Poder Especial para fines registrales debe constar en escritura pública. Esto es, debe consignarse hora, fecha de otorgamiento y notario autorizante o número de escritura, folio, protocolo y nombre del Notario ante quien se otorgó. Significa lo anterior que, cuando el notario dé fe de una personería, sustentada en un poder especial, deberán constar los datos pertinentes de este documento y de su vigencia (art. 84 c.c 40). Tómese nota que la protocolización de un documento privado no lo convierte en documento público (art. 107). Cuando una sociedad mercantil otorgue un poder especial (art. 187 C. Com.) a través de un acuerdo en Asamblea de Socios, por estar facultado así en los estatutos, y encontrándose asentado en el Libro de Actas, no será necesario que dicho acuerdo sea otorgado ante Notarlo, toda vez que conforme lo ha establecido reiterada Jurisprudencia de nuestros Tribunales, ese Libro de Actas se considera - para todo efecto legal - documento público.

15. Adición Ley 3883 (art. 184)

Calificación Unitaria (art. 6 bis)

Señala la obligación de que los funcionarios registrales indiquen los defectos de una sola vez. Entendido en el tanto sea lógica y legalmente posible hacerlo

Mecanismos de Seguridad (arts 29, 30, 31)

Son oficiales y obligatorios y sirven para garantizar autenticidad de documentos notariales, judiciales o administrativos que se presenten al Registro. Son de uso personal del notario, funcionario judicial o administrativo.

A partir del 22 de noviembre de este año, todo documento debe traer su boleta de seguridad, incluyendo los judiciales. De no presentarse la boleta de seguridad, el Registrador procederá a cancelar el asiento de presentación.

