

CIRCULAR 050-1996

Fecha: 20 de noviembre de 1996

ASUNTO: Aplicación de Código de Prioridad en la inscripción de documentos

Para lo que corresponde, ruego tomar nota de lo siguiente:

El artículo 8 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), dispone en lo que interesa lo siguiente:

“No procederá inscribir un documento que estuviere en contradicción con otro presentado anteriormente, siempre que la inscripción de éste fuere admisible conforme al artículo anterior. Sin embargo, si se complementan o no hubiere contradicción podrán inscribirse, no obstante que la presentación no sea en el orden cronológico correspondiente, sin que sea necesario un documento especial de posposición del primer documento. En tal caso, si los documentos se hubieran distribuido a registradores diferentes, los inscribirá el registrador que indicare el Director del Registro o el Director General Asistente...”

Se les comunica que en ningún caso esta Dirección ni la Coordinación General, procederán a realizar pases de documentos para efectos de la aplicación del citado artículo 8.

Se les autoriza la aplicación del código de prioridad en los siguientes casos:

1- DOCUMENTOS CONTRADICTORIOS.

Cuando los documentos presentados posteriormente se puedan inscribir, sin causar perjuicio alguno al anotante del documento o documentos presentados con anterioridad; más bien se inscriben para que ordenen registralmente el derecho que se dispone en el documento anterior. Ejm. A divorciado vende a B, A adquirió por compra siendo casado una vez, es necesario que se presente un segundo documento donde A se adjudica el bien siendo divorciado y se inscriba con código de prioridad antes que la venta.

En la eventualidad de que dos o más documentos se hayan presentado en forma invertida, el registrador para poder inscribir **deberá respetar en todo caso el tracto sucesivo inscrito**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 452 del Código Civil y 68 del Reglamento de Organización del Registro Público.

2- DOCUMENTOS MAL PRESENTADOS.

Por ejemplo, cuando se presentan documentos de hipoteca con el grado invertido, sea, que ingresa primero la hipoteca de tercer grado y luego la de segundo, **si el registrador va a inscribir de primero la hipoteca de segundo grado, debe exigir en éste o en casos similares, un documento especial de posposición de presentación,** debido a la característica de nuestro sistema registral de Propiedad Inmueble, de establecer un Registro que protege la prioridad en el asiento de presentación de los documentos (Sistema Declarativo), en el cual rige el axioma jurídico de “primero en presentación, primero en derecho de inscripción” (Art.455 del Código Civil). En el caso específico de presentación de testimonios de hipoteca, el que se presenta primero al

Diario del Registro, fija el grado que se le dio a la hipoteca en el cuerpo del testimonio. Debido a lo anterior, para ordenar los grados, es necesario el documento de posposición citado.

Se aclarar, que la aplicación del código de prioridad en los dos casos mencionados, **no debe confundirse con la inscripción conjunta de documentos asignados a diferentes registradores**, es decir, los mismos deberán ser inscritos por el respectivo registrador al que le fueron asignados.

Se mantiene vigente la prohibición para los registradores, en la aplicación del código de prioridad, tratándose de fincas que tienen anotados documentos de segregaciones de lotes. De manera excepcional, caso de ser necesaria la aplicación del mismo, deberán ser autorizado por la Dirección de este Registro.