



CIRCULAR DRI-10-2021

DE: MSc. Mauricio Soley Pérez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirección Registral, Coordinación Registral, Jefes de Registradores, Registradores, Asesoría Jurídica y Centro de Documentación.

ASUNTO: Actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral

FECHA: 07 de setiembre del 2021.

FIRMA: MAURICIO SOLEY PEREZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por MAURICIO SOLEY PEREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.09.07 10:21:44 -06'00'



CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, dentro de las atribuciones de esta Dirección, determinadas en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se encuentra el ejercer labores de dirección y coordinación, planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas, así como emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia registral.

SEGUNDO: Que a partir del día 4 de enero de 2021, entró a regir una nueva Guía de Calificación Registral Inmobiliaria.

TERCERO: Que, es potestad de esta Dirección, incorporar a la Guía de Calificación Registral Inmobiliaria, las actualizaciones que considere de vital

importancia para el fiel cumplimiento de las labores encomendadas a los funcionarios que ejercen la labor calificadora, así como su comunicación efectiva por los medios de comunicación y divulgación oficiales de la Institución.

En virtud de lo anterior, **SE ORDENA:**

1.- Aprobar y emitir como Circular de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios registrales, **la versión 1.4 actualizada de la Guía de Calificación a setiembre del 2021**, que se adjunta a esta Circular y a la cual se ha modificado y/o agregado los siguientes aspectos:

- 1) Modificación del acápite 9 del punto 4 (Sucesiones) (página 11) y del acápite 2 del punto 20 (Venta de fincas con aptitud para el desarrollo rural) (página 21) del Capítulo I COMPRAVENTA, del punto 15 del capítulo IX ADJUDICACION EN PROCESO SUCESORIO (página 34) y del punto 5 (inscripción de trámites mediante exhorto) del Capítulo XXXI INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (páginas 99 a 101) para hacer constar el cambio de referencia normativa al entrar en vigencia el Decreto Ejecutivo 43102 Reglamento de la Ley 9036 del INDER, publicado el 25 de agosto del 2021 que deroga en su totalidad el anterior Decreto Ejecutivo 41086.
- 2) Modificación del acápite 2 del punto 11 (Sobre la inscripción de bienes destinados al uso público a favor de las Municipales conforme al artículo 40 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana) del Capítulo I COMPRAVENTA aplicable a los traspasos que los desarrolladores de terrenos urbanísticos deben efectuar a las municipalidades, para hacer constar que las Municipalidades pueden solicitar la inscripción de los bienes a que se refiere el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, de forma unilateral, sin la comparecencia del titular registral, ante la Notaría del Estado, cuando



el desarrollador se encuentra disuelto o extinto como entidad jurídica. (Página 16).

- 3) Incorporación de un nuevo punto 9 del Capítulo II DONACION para hacer constar la referencia a la autorización para efectuar donaciones por parte de presidentes de fundaciones. (Página 23)
- 4) Incorporación de un nuevo punto 10 del Capítulo II DONACION para hacer constar la referencia a la autorización para efectuar donaciones por parte de gerentes de empresas individuales de responsabilidad limitada. (Página 23)
- 5) Modificaciones por cuanto a partir de la publicación de la Directriz DR-005-2021 en Alcance 175 del Diario Oficial La Gaceta número 170 el día 03 de setiembre del 2021, no se requiere la dación de fe referente a la existencia del visado municipal ni que el terreno a fraccionar se ajusta en un todo al plano catastrado:
 - Eliminación de los puntos 8, 9, 30, 31, 32 y 33 del Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS.
 - Modificación del acápite e) del punto 1 (página 42) y eliminación del punto 2 del Capítulo XIII LOCALIZACION DE DERECHOS.
 - Modificación del punto 4 del Capítulo XIV REUNION DE FINCAS. (página 44)
 - Modificación del acápite 5 del punto 2 (Adquisiciones al amparo de la Ley de Expropiaciones 7495) del Capítulo XXIX INSCRIPCIÓN DE FINCAS DEL ESTADO EXPROPIACIONES A FAVOR DEL ICE y APLICACIÓN ANALÓGICA PARA EL AYA. (página 94)



- Eliminación del acápite 2 b) del Punto 2 (Requisitos para reunir, dividir o segregar fincas filiales) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
 - Modificación del acápite 7 a) del Punto 9 (Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO. (página 120)
 - Eliminación del acápite 7 b) del Punto 9 (Desafectación al Régimen de Propiedad en Condominio) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- 6) Incorporación de un nuevo punto 14 del Capítulo XI FRACCIONAMIENTOS (Página 39) y un nuevo punto 3 del Capítulo XXVIII LIMITACIONES (Página 84) para hacer constar la necesaria comparecencia de personeros de las entidades públicas que tengan limitaciones en bienes que se pretendan segregar, para poder fraccionar las nuevas fincas libres de esos tipos de gravámenes.
- 7) Incorporación de un nuevo punto 18 del Capítulo XVI RECTIFICACION DE MEDIDA para hacer constar la vigencia provisional de los planos para rectificar medida conforme las modificaciones efectuadas al Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021. (Página 49)
- 8) Incorporación de un nuevo punto 13 en el acápite 3 (Ampliación del monto y/o ampliación o prórroga del plazo) del Capítulo XVIII HIPOTECAS para hacer constar que cuando se pagan los rubros tributarios referentes a las ampliaciones de monto y /o plazo dichos rubros cubren las modificaciones a demás condiciones del crédito tales como intereses, formas de pago y

- montos de cuotas, por ser consecuencias derivadas del contrato base de ampliación. (Página 55)
- 9) Modificación del punto 5 del Capítulo XX HABITACION FAMILIAR para hacer constar que en los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, debe el notario autorizante de dichos instrumentos dar fe de que los beneficiarios de las habitaciones familiares cumplen con los presupuestos para ser inscritos como beneficiarios, en idénticas condiciones del punto 4 anterior del mismo capítulo. (Página 67)
 - 10) Incorporación de nuevos puntos 7 y 8 del Capítulo XXI ARRENDAMIENTO CIVIL para hacer constar que son inscribibles los arrendamientos regulados en la ley 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la prohibición de cesión y subarrendamiento establecida en el artículo 78 de la Ley 7527. (Página 69)
 - 11) Modificación del inciso b) del punto 2 del Capítulo XXII SERVIDUMBRES para hacer constar que, en las servidumbres de paso, de líneas eléctricas, de servicios de telecomunicaciones, de oleoducto, de tubería de aguas servidas, alcantarillado, de acueducto y en cualquier otro tipo que por su función sea determinable, se debe indicar el largo y el ancho de la servidumbre. (Página 70)
 - 12) Modificación del punto 14 del Capítulo XXII SERVIDUMBRES para hacer constar que no procede el cierre de una finca que contenga una servidumbre sirviente salvo que comparezca el dueño o dueños de los fundos dominantes y consienta la cancelación de los gravámenes. (Página 71)

- 13) Modificación del acápite 4 del punto 6 (Limitaciones INVU) del Capítulo XXVIII LIMITACIONES para hacer constar que las autorizaciones para enajenar los bienes que cuenten con limitaciones de dicha Institución pueden provenir tanto de la Junta Directiva como de la Presidencia Ejecutiva. (Página 90)
- 14) Modificación de los acápites 1 y 2 del punto 8 denominado Cancelación y Extinciones de las concesiones de la Ley 6758, del Capítulo XXXV INSCRIPCION DE CONCESIONES REGULADAS EN LA LEY 6758 DEL PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO Y SUS REGLAMENTOS para hacer constar que los mandamientos administrativos de cancelación de concesiones al amparado de dicha Ley deben ser firmadas por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo. (Página 137)
- 15) Modificación del punto 1 denominado Exenciones por tipo de Contrato, del Capítulo LI EXENCIONES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRAL INMOBILIARIA, para hacer constar que, en el caso de los proyectos o viviendas declaradas de interés social que no se otorga bono de vivienda, aplica la exención establecida en el artículo 152 de la ley 7052 en el tanto el notario de fe que el proyecto o caso individual está recibiendo o recibirá financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda conforme los artículos art. 11 y 20 del Decreto Ejecutivo 20574. (Página 173)
- 16) Incorporación de un nuevo capítulo LII denominado LISTADO DE DISTRITOS URBANOS. (Página 177 a 199)

Rige a partir de su firma.

