

La legislación notarial costarricense data del 12 de octubre de 1887, habiendo sido substituida por la Ley *No. 39 del 5* de enero de 1943, reformada a su vez por leyes de *los altos 1944, 1952, 1961* y 1967.

## CAPITULO I

### *Disposiciones generales*

**Artículo 1-** La persona autorizada para ejercer el notariado tiene fe pública cuando hace constar un acto, jurídico o un contrato que tenga por objeto asegurar o hacer constar derechos puramente civiles, en los límites que la ley señala a sus atribuciones y con observancia de los requisitos que ella exige.

**Artículo 2-** A falta de notario, ejercerá accidentalmente sus funciones, en casos urgentes, el juez de Primera Instancia Civil de la jurisdicción y, en su defecto, un alcalde civil del cantón. Para que tal escritura surta sus efectos, deberá ser protocolizada por un notario dentro de los diez días hábiles inmediatos a la fecha de su otorgamiento. El notario conservará agregado al legajo de referencias el documento original, el cual podrá ser extendido en papel común.

Cuando no exista notario domiciliado en la cabecera de un cantón menor donde haya juez de Primera Instancia, éste podrá ser autorizado para ejercer el notariado, siempre que rinda la garantía de ley.

## CAPITULO II

### *Obtención del título de notario*

**Artículo 3-** Para optar el título de notario, se necesita ser costarricense de origen, del estado seglar, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, de conducta y antecedentes honrados, notoriamente conocidos y no tener motivo legal que lo incapacite para el ejercicio del cargo.

**Artículo 4-** El que quisiere obtener el título para ejercer el notariado lo solicitará a, la Facultad de Derecho. La petición se presentará por escrito, en papel sellado de cincuenta céntimos, con indicación del nombre, apellidos, generales y número de la cédula de identidad del solicitante e irá acompañada del título de abogado, del recibo de la Tesorería de la Universidad que demuestre el pago de los derechos que causa la expedición del título, del documento que acredite que es mayor de edad y de la constancia o constancias que prueben que el solicitante ha practicado con algún notario por lo menos durante dos años consecutivos.

**Artículo 5-** Si la solicitud estuviera en forma, la Facultad de Derecho comisionará a su Decano para que reciba declaración a tres testigos honorables que él mismo designe, sobre la conducta del peticionario. Recibida la información, la Facultad resolverá si concede o no el título de notario.

**Artículo 6-** Si la resolución fuere favorable, el Decano pasará el expediente al Consejo -Universitario para que éste extienda el título al petente y le reciba el juramento constitucional.

**Artículo 7-** El diploma de notario se extenderá en papel sellado de cinco colones, irá firmado por el Rector y el Secretario de la Universidad le será entregado al interesado.

## CAPITULO III

### *Ejercicio del Notariado*

**Artículo 8-** Para ejercer las funciones de notario, se requiere: el título legal para ejercer la profesión y otorgamiento de garantía hipotecaria, fiduciaria o póliza de fidelidad del Banco Nacional de Seguros, por la suma de diez colones.

**Artículo 9-** Al notario, que, después de haber cesado en sus funciones as causas señaladas por la ley, fuere autorizado nuevamente para el ejercicio del notariado, le servirá al efecto la garantía que tuviere rendida si

aún no hubiera vencido, salvo que el fiador o garante hubiere manifestado por escrito a la Secretaría de Hacienda su voluntad de no continuar garantizando al notario, caso éste en el cual se deberá rendir nueva garantía.

**Artículo 10-** Para la constitución y cancelación de la garantía se observarán, en cuanto fueren aplicables, las disposiciones de los artículos 22 a 26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La garantía deberá renovarse cada veinte años; y en caso de que en algún momento llegare a ser insuficiente, la Corte Plena o el Ministerio Público exigirá que se complete o cambie dentro del término de veinte días, vencidos los cuales y mientras esto no se haga, quedará en suspenso la autorización para ejercer el notariado. En todo caso, cada cinco años el notario deberá presentarse a la Secretaría de Hacienda ofreciendo los datos necesarios para justificar que la garantía rendida no ha desmejorado, calificación para la cual se seguirán los mismos trámites que para su constitución. Si la afirmación resultare exacta así se comunicará a la Corte y al Registro Público, y en caso contrario se procederá como queda dispuesto. Si el notario omitiere tal presentación será requerido por el Secretario de la Corte para que la verifique en el término de ocho días bajo pena de suspensión. Cuando el Jefe del Registro Público tenga noticia de que una garantía no ha sido renovada oportunamente o a llegado a ser suficiente, dará cuenta de ello a la Corte Plena.

**Artículo 11-** El Secretario de la Corte llevará un libro para anotar las garantías que rindan los notarios. Cada anotación contendrá el nombre y apellidos del notario, la naturaleza de la garantía, el nombre y apellidos del fiador cuando la garantía fuere fianza, y las fechas del otorgamiento y vencimiento de la garantía. Un mes antes de vencerse ésta, el Secretario deberá comunicarlo al Notario para que proceda a rendir nueva garantía. Si transcurrieren ocho días hábiles después de concluido el mes indicado sin que el Secretario haya recibido la nota de renovación de la garantía, lo comunicará a la Corte Plena para los efectos del artículo 23.

**Artículo 12-** El abogado que quiera ejercer el notariado, solicitará de la Corte Suprema de Justicia la debida autorización. La petición se hará en papel sellado de cincuenta céntimos a la cual se acompañarán el título de notario y constancia de la Secretaría de Hacienda de haber rendido la garantía.

**Artículo 13-** Si la Corte encontrare en debida forma la solicitud, concederá, por acuerdo, la autorización pedida y, en tal caso, el Presidente, o quien haga sus veces, extenderá al pie del título de notario la constancia respectiva, citando en ella el acuerdo que la concede. Esta razón será firmada por el Presidente o, en su defecto, por el que presida y el Secretario de la Corte.

**Artículo 14-** De toda autorización para ejercer el notariado se tomará nota en el libro que con ese objeto debe llevar la Secretaría de la Corte. El notario, al serle devuelto el título, firmará tal razón, para que conste allí la firma que usará en sus funciones.

**Artículo 15-** El Secretario de la Corte debe publicar en el Boletín Judicial las autorizaciones que se concedan para ejercer el notariado y también el informe de haber cesado el notario en sus funciones.

**Artículo 16-** Los notarios deberán actuar siempre asistidos de dos testigos instrumentales, salvo los casos en que la ley exige mayor número. Estos han de reunir las condiciones exigidas por el artículo 734 del Código Civil y han de saber leer y escribir. También podrán, en los casos en que se requieren dos testigos, actuar conjuntamente con otro notario en ejercicio que no tenga impedimento legal alguno para el caso, asentándose la escritura en cualquiera de los dos protocolos, pero indicándose en el engrose del testimonio en cuál de ellos se ha hecho. En tal caso, la responsabilidad de ambos notarios es solidaria en el acto o contrato en que hayan ejercido conjuntamente. Sin embargo, la asistencia de los dos testigos instrumentales no será necesaria en los casos en que todos los comparecientes firmen, tanto la escritura en el protocolo como su primer testimonio. Cuando las partes lo soliciten o cuando el notario así lo determine, la asistencia de los dos testigos o del otro notario será de rigor. Igualmente lo será cuando alguna de las partes no sepa o no pueda firmar.

(Ley No. 2922 del 2 de diciembre de 1961. Gaceta No. 280 de 8 de diciembre de 1961).

**Artículo 17-** El notario en ejercicio debe tener oficina abierta en la ciudad o población de su domicilio; no obstante, está autorizado para ejercer el notariado en cualquier parte de la República.

## CAPITULO IV

### *Impedimentos e incompatibilidades*

**Artículo 18-** Están legalmente impedidos para el ejercicio del notariado:

- 1°. El sordo, el mudo, y el ciego;
- 2°. El que sufra de enajenación mental;
- 3°. El que se hallare en estado de insolvencia o quiebra, mientras no sea habilitado;
- 4°. El enjuiciado por delito que merezca pena de inhabilitación absoluta o especial; perpetua o temporal, para profesiones titulares;
- 5°. El condenado a la pena de inhabilitación para el ejercicio de profesiones titulares o a la de inhabilitación o suspensión de cargo u oficio público, mientras dure la condena;
- 6°. El ebrio habitual o escandaloso;
- 7°. El que acepte empleo o cargo público incompatible con las funciones de notario.

**Artículo 19-** El ejercicio del notariado es incompatible con cualquier empleo o cargo público que exija un servicio diario de tres o más horas. El que aceptare cargo o empleo de esa clase cesará en sus funciones de notario. Cesará también aquel a quien sobrevenga alguno de los impedimentos que señala el artículo 18; el que no renovare o completare la garantía pasados ocho días después de vencido el término de requerimiento hecho por el Ministerio Público en el caso del artículo 10.

La incompatibilidad del ejercicio del notariado con otro empleo o cargo público no se extiende a los Diputados, a los Magistrados Suplentes, Jueces interinos y Alcaldes suplentes únicamente.

**Artículo 20-** El impedimento o incompatibilidad serán declarados por la Corte Plena y surtirán efectos a partir de la publicación del aviso respectivo en el Boletín Judicial.

**Artículo 21-** El notario no podrá utilizar escrituras en que se consignen derechos a favor de él o de alguno de los intérpretes o testigos instrumentales o de conocimiento o de sus respectivos cónyuges, así como de sus ascendientes, hermanos, tíos, o sobrinos por consanguinidad o afinidad.

## **CAPITULO V**

### *Régimen disciplinario*

**Artículo 22-** La jurisdicción disciplinaria sobre los notarios la ejercerá la Corte Plena, la cual podrá apercibirlos, reprenderlos y suspenderlos en sus funciones y aún retirarles la licencia definitivamente para ejercer la profesión.

Las correcciones de apercibimiento y reprensión sólo se impondrán por faltas leves.

**Artículo 23-** La suspensión se impondrá forzosamente:

- a) Al que actuare después de requerido para que cambie la garantía, rinda la nueva o complete la existente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y 11;
- b) A quien por ignorancia, descuido o negligencia produjera daño a los otorgantes o a terceros;
- e) A quien, comprometido a la inscripción de documentos en los Registros respectivos, diere lugar a atrasos, salvo que demuestre que no ha habido de su parte culpa alguna;
- ch) A quien conservare en su poder por tiempo mayor a un mes, y sin motivo justificado, tomos del protocolo que debiera haber entregado al Juzgado o a los Archivos Nacionales por estar concluidos o considerarse como concluidos;
- d) Al notario que cometiere cualquier otra falta grave, siempre que por su trascendencia no justifique el retiro definitivo de la licencia.

**Artículo 24-** La cancelación definitiva o perpetua de la licencia para ejercer el notariado se decretará en los casos indicados en el artículo 38 y, además en cualquiera otro de que hubiere resultado, por dolo o culpa del notariado, perjuicio grave para los otorgantes o terceros, y cuando la conducta, preparación o actuación del notario fuere un peligro para el público.

**Artículo 25-** En el caso de cancelación definitiva a que se refiere el artículo que antecede, la Corte Plena podrá rehabilitar al notario y concederse nueva licencia si su conducta posterior fuere ejemplar y hubiere mérito suficiente para no considerarlo un peligro para el público; pero en ningún caso podrá concederse este beneficio si no hubieren transcurrido, por lo menos, diez años desde la fecha de cancelación de la licencia.

**Artículo 26-** La Corte podrá actuar de oficio o a instancia de cualquier ciudadano o interesado. Este se dirigirá, a la Corte en papel sellado de cincuenta céntimos, con indicación de la prueba respectiva y con la documentación necesaria. La Corte seguirá el procedimiento que juzgue oportuno para la averiguación de los hechos, y podrá dar a las partes, y a falta de éstas, al representante del Ministerio Público, la intervención que estimare conveniente. Si el notario no se apersonare en el trámite de la información, una vez concluida, se le dará audiencia del contenido de la misma. Vencida ésta, el Tribunal resolverá lo que proceda, en sesión y votación secreta.

En la calificación de las probanzas tendrá el Tribunal dicho, amplia libertad de apreciación y no estará obligado a sujetarse a las reglas de la prueba común. Si llegare a tener la convicción de que es cierto el cargo acusado, impondrá la corrección que corresponda o decretará, en su caso, la cancelación de la licencia.

**Artículo 27-** La suspensión y la cancelación surtirán efectos a partir del día de la publicación del aviso respectivo en el Boletín Judicial.

**Artículo 28-** No será obstáculo para la suspensión o cancelación definitiva de la licencia la circunstancia de que el hecho imputado constituya o pueda constituir delito. Aquélla se decretará sin perjuicio de lo que se resuelva en la vía penal.

## TITULO II PROTOCOLOS

### CAPITULO I

#### *Disposiciones generales*

**Artículo 29-** Los protocolos serán libros encuadernados de cien folios, con hojas de papel sellado de cincuenta céntimos cada una.

La Administración de Rentas Nacionales suministrará tales libros a los notarios, previo el pago correspondiente.

**Artículo 30-** En la primera hoja del protocolo el Secretario de la Corte pondrá una razón en que hará constar el nombre del notario, número del tomo, folios que contiene y el hecho de hallarse todos en perfecto estado de limpieza. Esta razón la firmará el Secretario y el Notario. Aquél no pondrá la constancia de apertura del libro si el notario no estuviera autorizado para ejercer, o si no hubiere rendido la garantía de ley o renovado la caduca o si omitiere presentarle constancia de haber depositado su anterior protocolo y de estar al día en el envío de los índices de escrituras a los Archivos Nacionales.

**Artículo 31-** Cuando por cualquier motivo que no fuere señalado en el artículo 33, deba ser presentado un protocolo al Juez o al Director de los Archivos Nacionales, el notario inmediatamente después de la última escritura pondrá razón del número de folios utilizados, de los que aún quedaren en blanco y del motivo que, dio lugar a la entrega del protocolo. El notario afirmará en la razón, bajo su responsabilidad, que todas las escrituras se encuentran debidamente firmadas por él, por el colega, autorizante en caso de actuaciones ante dos notarios y por las partes y testigos que sepan y puedan hacerlo.

**Artículo 32-** En el caso de muerte del notario, el Juez o el Director de los Archivos Nacionales, al recibir el protocolo, pondrá la razón al pie de la última escritura, indicando el número de las hojas ocupadas y el de las que aún quedan en blanco y la firmará. El funcionario que reciba el protocolo entregará la constancia respectiva a la persona que se lo lleve.

**Artículo 33-** Cuando se hubieren agotado las hojas de un protocolo, el notario extenderá al, pie de la última escritura razón del número de escrituras que contiene y su estado. Deberá afirmar en esta, razón, bajo su responsabilidad, que todas las escrituras se encuentran debidamente firmadas por él, por el colega autorizante en casos de actuaciones ante dos notarios y por las partes y testigos, según lo expresado al final del artículo 31.

Puesta la razón referida, el notario entregará el protocolo al Director de los Archivos Nacionales si estuviera domiciliado en la provincia de San José, o al Juez Civil de su jurisdicción si su domicilio estuviere en otra provincia.

Efectuada la entrega, el Director o el Juez, en su caso, dará al notario un recibo o constancia con los requisitos necesarios para que pueda obtener nuevo protocolo.

Para los efectos de este artículo, el notario dejará después de la última escritura espacio suficiente en blanco.

**Artículo 34-** Se decretará el apremio corporal en materia civil contra todo notario que, después de prevenido por la Corte o por el Juez Civil de su jurisdicción, no enviare su protocolo o protocolos a los Archivos Nacionales o al Juzgado, según corresponda, dentro del término que se le fije, sin perjuicio de la suspensión de que habla el artículo 23.

**Artículo 35-** Se consideran como accesorios del protocolo los documentos o comprobantes a que se refieren las escrituras matrices y que conforme a la ley deben quedar en poder del notario, quien los irá coleccionando por orden cronológico en un solo legajo, cuyas hojas se numerarán con foliatura corrida.

**Artículo 36-** Cada quince días deberán los notarios enviar a los Archivos Nacionales un índice de las escrituras que hubieren autorizado, con, expresión de la fecha del otorgamiento, nombre y apellidos de las partes, y naturaleza del acto o contrato. En los tres días siguientes a la fecha indicada, el Director de los Archivos Nacionales recordará por medio de nota certificada a los notarios que no hubieren llenado la formalidad apuntada, la obligación en que están de hacerlo en los cinco días siguientes al aviso; si no lo verificaran dentro de ese plazo, lo pondrá en conocimiento de la Corte para los efectos del artículo 23.

**Artículo 37-** La Corte Plena y su Presidente podrán, en cualquier momento que la estimen necesario, encomendar a un funcionario judicial el examen del protocolo o determinada escritura, así como encargarle el levantamiento de informaciones contra los notarios.

## CAPITULO II

### *De La conservación y guarda de los protocolos*

**Artículo 38-** Los notarios son depositarios de sus protocolos y, como tales, responsables de su guarda y conservación. Sólo podrán tener un protocolo en curso y les está prohibido principiar un protocolo sin haber terminado el anterior. Al Notario a quien se le probare que burla esa prohibición, o que descuida su protocolo y lo confía para el otorgamiento de escrituras a persona que no lo es, o a otro notario sin sujeción a las formalidades legales o que autoriza con su firma escrituras no otorgadas con su presencia, les será cancelada por la Corte la licencia para ejercer la profesión, sin perjuicio de las otras responsabilidades en que incurra.

**Artículo 39-** Aunque los, notarios, bajo su responsabilidad, pueden llevar sus protocolos de una parte a, otra en ejercicio de su profesión, no están en la obligación de permitir su salida de la oficina, pero sí lo están en la de mostrarlos dentro de su mismo despacho, cuando los particulares lo soliciten o la autoridad lo ordene.

**Artículo 40-** Los Jueces Civiles, con excepción de los de la provincia de San José, conservarán en los archivos de sus Juzgados, por dos años, los protocolos concluidos de los notarios de su jurisdicción. Pasado ese término, los enviarán al Director de los Archivos Nacionales para su custodia definitiva. Por ningún motivo permitirán los Jueces ni el Director de los Archivos que salgan de sus respectivas oficinas los protocolos que tengan en custodia.

A los protocolos no concluidos que llegaren a los Juzgados se le aplicará la misma regla.

**Artículo 41-** En los casos de ausencia o imposibilidad de ejercer el notariado que exceda de un mes, debe el notario depositar su protocolo en la oficina de otro notario del mismo lugar, y lo hará saber al público por medio del Boletín Judicial. Si no hubiere otro notario, el depósito se hará en la oficina del Juez o Alcalde de la respectiva jurisdicción. Este pondrá el hecho en conocimiento de la Corte Plena.

**Artículo 42-** Cuando la ausencia o imposibilidad se prolongare por más de seis meses, en el caso de haber otro notario en el mismo lugar, o por más de tres meses, sino lo hubiere, se tendrá la oficina del notario ausente o impedido por definitivamente cerrada y su protocolo como concluido, salvo especial permiso de la Corte para que el depósito se mantenga por más tiempo que el señalado en este artículo. El notario encargado del protocolo lo depositará donde corresponda, con la razón final de que habla el artículo 31. Si el depositario fuere un Juez o Alcalde, éstos pondrán la razón final.

**Artículo 43-** El protocolo en curso de un notario que, por cualquier motivo cese en sus funciones, se tendrá también por concluido. Los notarios cesantes tendrán derecho a que se les devuelva en especies fiscales el valor de las hojas no usadas en su protocolo.

**Artículo 44-** A los protocolos que se tienen por concluidos son aplicables las disposiciones de los artículos 31, 32 y 33, y siempre que por alguna causa el dueño del protocolo no pueda escribir y firmar la razón final, la extenderá el funcionario respectivo, salvo que la ley disponga otra cosa,

**Artículo 45-** Cuando el pase de los protocolos deba verificarse por muerte o inhabilitación del notario, su heredero, albacea o encargado de administrar sus bienes deberá sin pérdida de tiempo depositar el protocolo en el Juez o en el Director de los Archivos, según corresponda.

**Artículo 46-** La Corte, los Jueces y Alcaldes, están obligados a hacer las gestiones y tomar las providencias conducentes a que los protocolos, en caso muerte, ausencia o incapacidad de los notarios a quienes pertenezcan, pasen la oficina correspondiente con arreglo a la ley.

### CAPITULO III

#### *Reposición de Protocolos*

**Artículo 47-** Cuando se extravié o inutilice en todo o en parte un protocolo, el notario dará cuenta inmediatamente al Juez Civil de Primera Instancia de su domicilio, quien levantará información sobre la pérdida o inutilización; si resultara cierta, mandará a reponer el protocolo, y pasará testimonio de la información al Juez respectivo para la determinación de si se ha cometido o no delito.

**Artículo 48-** Para preparar la reposición del protocolo, el Juez citará, con el término de treinta días y por medio de tres edictos publicados en el Boletín Judicial, a todas las personas que en la época que comprende el protocolo perdido. o inutilizado hubieran otorgado escrituras en él, para que se presenten con el testimonio de su respectiva escritura; y oficiará al Director de los Archivos Nacionales, al Jefe del Registro Público y al Director General de la Tributación Directa,, para que le remitan copia de todos los índices y demás constancias que en sus oficinas existan respecto a las escrituras comprendidas, en el protocolo perdido o inutilizado. Los datos que el Jefe del Registro debe, suministrar serán los que aparezcan del Diario durante el tiempo que abarque el protocolo y un año después.

**Artículo 49-** A las personas mencionadas en la certificación del Jefe de Registro, del Director de los Archivos, del Administrador de la Tributación Directa, o en el índice que desde el principio debe presentar el notario o un funcionario a cuyo cargo estaba el protocolo o aquéllas que por cualquier otro medio se supiere ser otorgantes de las escrituras que se trata de reponer, se les citará personalmente.

**Artículo 50-** Pasados los treinta días, el Juez, en un libro protocolo que en su primera razón expresará el exclusivo objeto a que está destinado transcribirá por orden cronológico los testimonios que se le hubieren presentado de las escrituras que deban reponerse. De aquéllas cuyo testimonio no se obtenga, se copiarán los datos que aparezcan del índice, de las certificaciones, del Registro, Archivos y Tributación Directa y de cualquier otro documento auténtico.

**Artículo 51-** La transcripción de cada escritura se hará separadamente y la firmará el Juez con dos testigos instrumentales y los otorgantes cuando fueren habidos.

**Artículo 52-** Conforme aparecieron los demás testimonios, se insertarán en el orden de su presentación.

**Artículo 53-** Cuando estuvieron repuestas todas las escrituras, o aún ,sin estarlo, si hubiere transcurrido un año desde que se comenzó la reposición, ,se archivará el protocolo.

**Artículo 54-** En el caso de que quedare alguna escritura sin reponer cuando se archiva el protocolo, podrá después el interesado solicitar a su costa la reposición ante el juez, quien la ordenará y practicará la transcripción del testimonio que se le hubiere presentado.

**Artículo 55-** En todas las diligencias de reposición de protocolos se procederá con citación e intervención del Ministerio Público, quien firmará también todas las escrituras, repuestas, cuando no comparecieron los otorgantes.

**Artículo 56-** Las costas y gastos de la reposición serán de cuenta del notario o funcionario a cuyo cargo estaba el protocolo que deba reponerse, salvo que probaré su inculpabilidad.

### TITULO III INSTRUMENTOS PÚBLICOS

#### CAPITULO I

##### *Disposiciones Generales*

**Artículo 57-** Es instrumento público la escritura otorgada conforme a las prescripciones de esta ley, así como cualquier otro documento al cual la ley le dé expresamente ese carácter.

**Artículo 58-** Todo instrumento público debe ser redactado en castellano.

**Artículo 59-** Cuando los que concurran como interesados al otorgamiento de una escritura, o alguna de ellos, no comprenda el idioma español, intervendrá el intérprete oficial o un intérprete aceptado por las partes. Si el notario comprendiere el idioma extranjero de que se trata, no habrá, necesidad de intérprete y en este caso el notario, bajo su responsabilidad, hará la traducción verbal de la escritura a fin de que se enteren debidamente, de su contenido las partes que no comprendan el español. Para su capacidad, condiciones y prohibiciones, se considerará al intérprete como un testigo instrumental.

Así reformado por ley No. 1513 de 21 de octubre de 1952.

**Artículo 60-** Cuando hubiere necesidad de intérpretes, se consignará en la escritura quién de los interesados no comprende el idioma español, cuál es el idioma que habla, si el notario comprende éste idioma, y el nombre, apellidos y generales de los intérpretes.

**Artículo 61-** Los notarios podrán, por sí y bajo su responsabilidad, autorizar la traducción que ellos mismos hagan de documentos, instrumentos, cartas o cualesquiera otras piezas no redactadas en castellano. Podrá también el notario autorizar traducciones ajenas que se le presenten, si las ratifican ante él y los testigos instrumentales, dos intérpretes que elija bajo su responsabilidad o el traductor oficial.

Las traducciones así otorgadas surtirán todos los efectos legales, si se presentan acompañadas del original respectivo y en éste aparece razón de identidad suscrita por el mismo notario.

Las copias de ella se extenderán en papel. de cincuenta céntimos, sin perjuicio de los reintegros e impuestos fiscales que correspondan en cada caso.

**Artículo 62-** No se podrá hacer uso en los instrumentos públicos de abreviaturas, ni expresar los números o cantidades por cifras, salvo cuando se copian literalmente documentos u otros atestados; tampoco podrán hacerse en los instrumentos públicos testaduras, raspaduras, enterrerenglonaduras ni enmendaduras. Los errores o equivocaciones se corregirán por medio de notas puestas al final de la escritura y autorizadas con las firmas que ésta debe llevar, o por una escritura adicional.

Sin embargo, el notario que hubiere autorizado cualquier escritura sujeta a registro podrá, bajo su responsabilidad, subsanar al pie del testimonio, dejando constancia en su protocolo al margen de la escritura, de aquellos defectos que consistan en faltas de declaraciones que por la ley corresponden a dicho funcionario y aquellos errores u omisiones cuya corrección no afecte la voluntad expresa de las partes, ni modifique la esencia de la contratación. En ningún caso podrá el notario variar al pie del testimonio, el número de la finca, el del asiento hipotecario en las cancelaciones, el asiento cuando la negociación versa sobre derechos, el estado civil de los contratantes cuando evidentemente puedan resultar perjuicios, ni la naturaleza de la finca consignada por las partes en la escritura.

(Párrafo final ley 2922 de 2 diciembre de 1961).

**Artículo 63-** Cuando los interesados quisieran hacer constar en escritura pública actos jurídicos o contratos que por defectuosos, informales o por cualquier otro motivo no puedan ser eficaces, el notario lo advertirá así a los otorgantes, y si éstos insistieren, extenderá la, escritura consignando en ella la advertencia.

**Artículo 64-** También debe el notario hacer conocer a los interesados el valor y trascendencia legales que tengan las renunciaciones que en concreto hagan, o las cláusulas que envuelvan renunciaciones o estipulaciones implícitas y advertirán a los adquirentes de inmuebles de la existencia de la hipoteca legal que los afecta en garantía de los impuestos territoriales y municipales.

## CAPITULO II

### *Escrituras matrices*

**Artículo 65-** Toda escritura matriz debe extenderse en el protocolo en curso que lleva el notario, salvo los inventarios que, originales, quedarán agregados al expediente respectivo.

**Artículo 66-** Al extenderse la escritura matriz en el protocolo, se escribirá en el centro únicamente, sin ocupar los márgenes que hay a cada lado de las hojas del protocolo, y se comenzará poniendo, en letras, el número que le corresponda a la escritura; a continuación irá ésta sin dejar blanco alguno desde el número hasta la firma del notario.

**Artículo 67 -** Es prohibido comenzar una escritura matriz en un libro protocolo y concluirla en otro.

**Artículo 68-** La escritura matriz comprenderá tres partes: introducción, cuerpo o contenido y conclusión.

**Artículo 69-** La introducción debe contener los nombres y apellidos del notario o notarios y el lugar de su oficina; los nombres y apellidos de los comparecientes, indicándose si fueren mayores de edad y la edad y la razón por la cual pueden comparecer cuando fueren menores; el número de nupcias cuando fueren casados, profesión u oficial y domicilio, y la nacionalidad cuando fueren extranjeros.

**Artículo 70-** Si, el notario no conociera a las partes o a alguna de ellas, deben concurrir al otorgamiento de la escritura dos testigos más que las conozcan y sean a la vez conocidos del notario, para que éste funde sobre el dicho de ellos la fe de identidad.

**Artículo 71-** Cuando los comparecientes lo sean a nombre de otro, el notario dará fe de su personaría con vista del documento en que conste, el cual debe citar con especificación de su fecha y del funcionario que lo autoriza; pero cuando el documento estuviera inscrito en cualquiera de los registros públicos, bastará con citar esta inscripción.

Si el notario tuviere dudas respecto del alcance legal del documento que se le exhibe, lo advertirá así a los interesados, y si éstos insisten en que se otorgue la escritura, insertará en ella dicho documento, así como la advertencia que hizo.

**Artículo 72-** El cuerpo de la escritura contendrá la relación clara circunstanciada del acto o contrato que se quiera hacer constar, tal como hubiere, pasado ante el notario y testigos instrumentales, o como lo refieran los interesados en minutas escritas o de palabra.

**Artículo 73 -** Si se tratara de documentos sujetos a inscripción en los Registros de Propiedad o Hipotecas, la relación contendrá cita del número, tomo, folio, y asiento en su caso, de la inscripción de la finca o derecha real a que aquellos afecten.

En el caso de la primera inscripción de una finca, deberá cumplirse los requisitos del artículo 460 del Código Civil. Pero en las inscripciones posteriores, si hubiere ocurrido cambio en los nombres de los colindantes, se procurará indicar los de los actuales, si fuere posible obtenerlos. En cuanto a la naturaleza de la finca y su situación, deberá siempre mencionarse, indicando el distrito y cantón por su nombre y número y la provincia.

**Artículo 74-** En la venta que todos los condueños de una finca dividida en derechos hagan de parte material de ella, se expresará la proporción en que el resto sigue perteneciendo a cada condueño, sin perjuicio de expresar también todos los datos requeridos por el Registro Público cuando se traspasa parte de una finca que pertenece a un solo propietario.

**Artículo 75-** La escritura de cancelación parcial de un crédito hipotecario deberá expresar el saldo que se queda debiendo y la finca o fincas que quedan libres; y si la cancelación no afectare más que parte de una finca, se hará también la descripción completa de esa parte, lo mismo que la del resto.

**Artículo 76-** La conclusión contendrá:

- 1°- Constancia de haber tenido a la vista los documentos imprescindibles, así como de haber visto o no los documentos no esenciales a que se refiere el cuerpo de la escritura y, en su caso, de quedar uno u otros agregados al legajo de referencias;
- 2°- Constancia de las advertencias hechas a las partes de conformidad con el artículo 63;
- 3°- Los nombres, apellidos y vecindario de los testigos y, cuando se trate de los de conocimiento de partes, la profesión u oficio y su estado civil;
- 4°- Constancia de haber agregado y cancelado el timbre correspondiente cuando esas operaciones correspondan al notario;
- 5°- Constancia de haber extendido o no en el mismo acto de firmarse la escritura uno o más testimonios, expresando el otorgante u otorgantes a quienes se les entrega;
- 6°- Constancia de haber sido leída la escritura por el notario o por quien corresponda, en el caso de testamento, ante los otorgantes, intérpretes y testigos, y del dicho de los interesados que la aprueban;
- 7°- Constancia de que firman el notario, los intérpretes y los testigos instrumentales, así como los demás comparecientes, o el motivo por el cual alguno de estos últimos no puede hacerlo;
- 8°- La fecha, con indicación de la hora, día, mes y año y del lugar donde se otorgue la escritura;
- 9°- Las notas que fueren necesarias para salvar errores y hacer aclaraciones o modificaciones; y
- 10°- Firma de todos los que intervienen en la escritura, con excepción de lo que indica el inciso 7°, de este artículo.

Después de que hubiere firmado el notario, firmarán los otorgantes, luego los intérpretes y testigos de conocimiento y por último los testigos instrumentales.

**Artículo 77-** No es necesario que todos los requisitos y constancias de una escritura matriz se consignen en el mismo orden en que se detallan en el artículo anterior; pero las constancias y requisitos a que se refieren los últimos cinco incisos del artículo anterior deben ir siempre al pie de la escritura.

**Artículo 78-** En toda escritura, aunque así no se diga expresamente, está, sobreentendido que el notario conoce a los intérpretes, y a las partes o, en su defecto, a los testigos que abonan la identidad de éstas, que da fe de que todos los testigos instrumentales son mayores de dieciocho años y tienen capacidad legal para hacerlo; de que los intérpretes y testigos de conocimiento de las partes son mayores de edad; de que los otorgantes son mayores de edad, o en su caso, mayores de dieciocho años, y de que tienen capacidad legal para el acto o contrato que celebran; de que las partes han sido advertidas del valor y trascendencia legales de las renunciaciones explícitas que han hecho y de las implícitas que se derivan de la contratación, así como de la existencia de las hipotecas legales que por impuestos o contribuciones nacionales o municipales pesan sobre los bienes traspasados, y de que los comparecientes han votado en las últimas elecciones populares, así como de que hizo a las partes, en su caso, la advertencia a que se refiere el artículo 63.

**Artículo 79-** Cuando se tratare de la protocolización de documentos por mandato judicial, la introducción consistirá en la constancia del notario de que en virtud de resolución judicial cuya fecha, funcionario que la dictó y expediente en que hubiere recaído, citará, si ha ordenado la inserción en el protocolo de los documentos o diligencias, que copiará, fiel y literalmente.

La conclusión será igual a las de las demás escrituras, con la diferencia de que, en vez de la lectura a los interesados y aprobación de ellos, bastará la constancia de que el, notario, ante los interesados que hayan concurrido a la confrontación y los testigos, ha cotejado la protocolización con sus originales.

**Artículo 80-** En los casos de autenticación de la fecha o firma de un documento y la constatación de las calidades o funciones de una persona, bastará que se haga constar en el protocolo la razón con los datos necesarios para comprobar el hecho de haberse certificado la autenticidad de la firma, o la presentación del documento para constatar la fecha, o la calidad o funciones de una persona.

**Artículo 81-** Si se tratare de autenticar un testamento cerrado, se hará constar consignando en el protocolo una razón semejante a la que lleva la cubierta del testamento. En este caso y en los del artículo anterior, la constancia del protocolo será firmada por el notario, el testador o interesado y por los testigos instrumentales. No podrá entregarse el testamento o documento sin estar firmada la matriz en el protocolo.

### CAPITULO III

#### *Testimonios y certificaciones*

**Artículo 82-** También podrán los notarios extender, (1) bajo su responsabilidad, certificaciones relativas a asientos de inscripción de los registros Público y Civil, que atañen a los apoderados en general y representantes legales, y a la existencia, estado y capacidad de las personas. Para ese efecto, levantarán acta en su protocolo, de los asientos respectivos, previo el estudio del caso en el correspondiente Registro. Para todos los efectos legales, esas certificaciones tendrán el valor que las leyes conceden a las extendidas por los Registradores o funcionarios de aquellos Registros, mientras no se compruebe con certificación emanada de los propios Registros que carecen de exactitud, sin que sea necesario en este caso, argüirla de falsedad.

Al pie de la certificación, el notario deberá consignar si el asiento o asientos han sido certificados de un modo literal, en lo conducente o en relación.

Las certificaciones que expidan los notarios de acuerdo con el presente artículo pagarán, por medio de timbres fiscales, el valor correspondiente a los derechos de Registro que causen las certificaciones expedidas por los respectivos Registros y se extenderán en papel sellado de la décima clase, que deberán reintegrarse, en su caso de conformidad con lo que dispongan las leyes vigentes.

El notario que consignara en su protocolo o en las certificaciones que extienda, datos falsos, aparte de la responsabilidad penal correspondiente, será sancionado de acuerdo con el Capítulo V, Régimen Disciplinario, de la presente ley, según la naturaleza de la falta.

(Ley 3871 de 18 de mayo de 1967. La Gaceta 114 de 20 de mayo de 1967).

**Artículo 83-** Los primeros testimonios. deberán extenderse en el mismo acto de firmarse el original o dentro de los cinco días hábiles siguientes. Estos testimonios irán firmados por las partes cuando se hubiere actuado sin testigos instrumentales, y por las partes y testigos cuando el notario o aquéllas así lo deseen en caso de haberse actuado con testigos instrumentales, pero en este caso podrán ir firmados únicamente por el notario y dos testigos de confrontación quienes pueden ser los mismos instrumentales. Si se hubiere actuado ante dos notarios, el testimonio podrá ir firmado solamente por ellos o por uno de ellos y dos testigos de confrontación. Sin embargo, los testimonios relativos a testamentos si deben expedirse en el acto del otorgamiento del original, deberán firmarse por los testadores que sepan y puedan hacerlo, y por los testigos instrumentales.

(Ley 2922 de 2 de diciembre de 1961. Gaceta 280 de 8 de diciembre de 1961).

**Artículo 84-** El segundo o ulteriores testimonios sólo podrán extenderse cuando la autoridad judicial lo ordene, con citación de interesados o sin ella si hubieren renunciado a la citación, o cuando todas las partes de la escritura lo soliciten verbalmente ante el notario o funcionario encargado del protocolo.

**Artículo 85-** Los testimonios contendrán dos partes. La primera será una copia de la escritura y la segunda una razón en que el notario o funcionario hace constar: que la primera parte es una copia exacta de la escritura cuyo número, tomo y folio del protocolo se citarán; que ha sido confrontada con el original ante los interesados y testigos instrumentales cuando éstos suscriben el testimonio, o ante los testigos de confrontación cuando el testimonio no lo firmaren los testigos instrumentales y que se encontró conforme o que contiene los errores u omisiones que allí mismo deben especificarse y salvarse; y el hecho de expedirse a solicitud de parte interesada, como primer testimonio, o en virtud de orden judicial, expresándose en este caso la fecha de la orden y el Juez o tribunal de que proceda, y si las partes concurrieron o no a presenciar la confrontación.

**Artículo 86-** Los testimonios serán extendidos en el papel sellado correspondiente; pero los que contengan operaciones destinadas a inscribirse en el Registro Público, lo serán en papel de oficio, debiendo el funcionario que los expida tasar al pie de ellos el valor del papel sellado, timbres y derechos de inscripción que haya de pagarse.

**Artículo 87-** Los testimonios de escrituras que deben ir al Registro Público, llevarán en el ángulo superior izquierdo de la primera plana un cuadro en que el notario o funcionario que lo expida debe necesariamente consignar los datos que conforme al Reglamento del Registro son indispensables para extender el asiento de presentación. Los errores u omisiones que se cometan en la casilla, deberán corregirse al final de la misma.

**Artículo 88-** De cada segundo o ulterior testimonio que se expida dejará el notario o funcionario razón firmada por él y el solicitante al margen de la respectiva escritura, la que expresará la fecha de entrega del testimonio y el mandato judicial que lo ordena.

**Artículo 89-** Las certificaciones de escrituras se extenderán en la forma común de toda certificación e irán firmadas por el notario y los Testigos que presencien su, confrontación con el original y en el papel correspondiente.

## CAPITULO IV

### *Nulidad de los instrumentos públicos*

**Artículo 90-** Es absolutamente nula:

- 1°. La escritura no extendida en protocolo, salvo lo que se dice en el artículo 2;
- 2°- La escritura hecha ante el notario que hubiere cesado en sus funciones, salvo que la parte que la hace valer hubiere obrado de buena fe y que al tiempo de otorgar la escritura el notario todavía ejerciera públicamente sus funciones;
- 3°- La que no estando firmada por los otorgantes no explique el motivo de esa omisión;
- 4° - La que no esté firmada por el notario y testigos instrumentales, y por los intérpretes si los hubiere;
- 5°- La escritura en que alguno de los testigos instrumentales fuere menor de dieciocho años o estuviera impedido conforme al artículo 734 del Código civil.
- 6°- La otorgada contra la prohibición del artículo 21.

**Artículo 91-** Es anulable la escritura en que alguno de los testigos instrumentales o de conocimiento de partes o intérpretes tuviere con respecto al notario o a uno de los otorgantes cualquiera de los vínculos que producen impedimento relativo según el artículo 734 del Código Civil.

**Artículo 92-** En el primer caso del artículo anterior, sólo podrá reclamar la nulidad la persona obligada a favor del notario, del testigo o de sus respectivos cónyuges o parientes, y en el segundo caso, sólo podrá reclamarse la nulidad contra el otorgante que al hacer la escritura conociera el impedimento.

**Artículo 93-** Las escrituras nulas o anuladas valdrán como documentos privados de fecha cierta, cuando estén firmadas por las partes.

## TITULO IV

### DE LA FE PÚBLICA DE LOS DIPLOMÁTICOS Y CONSULES

#### CAPITULO UNICO

**Artículo 94-** Los funcionarios diplomáticos y los Cónsules de la República tienen fe pública para ejercer el notariado en los lugares de su jurisdicción, respecto de actos y contratos que, otorgados por costarricenses o extranjeros, deban tener su ejecución en Costa Rica. Al efecto llevarán un protocolo en papel común que constará de los tomos que fueren necesarios. Los folios de éste serán numerados y sellados con el sello de la oficina. Los testimonios estarán escritos también en papel común; pero para que tales escrituras puedan surtir efecto en Costa Rica deberá reintegrarse el papel sellado respectivo y, en su caso, agregarse el timbre legal.

## TITULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

#### CAPITULO UNICO

**Artículo 100-** Esta ley deroga la Ley Orgánica del Notariado de 12 de octubre de 1887 y sus reformas, y las otras que se opongan a su aplicación.

**Artículo 101-** Esta ley rige desde el día de su publicación.

**Artículo 102-** El notario podrá no cobrar honorarios, haciéndolo constar así en la escritura, pero si no se ajustare al cobrarlos a la tarifa establecida por esta ley, será suspendido en cada caso por el término de un mes por la Corte Plena, de cuya resolución no cabrá recurso alguno.

**Artículo transitorio-** Las personas que sin el título de notario estuvieron ejerciendo funciones notariales antes de la promulgación de esta ley conservarán derecho adquirido en virtud de la licencia. Esta disposición no es aplicable a los Alcaldes cartularios.

# REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO

*Decreto ejecutivo No. 15 del 3 de marzo de 1943*

## TITULO I DEL PERSONAL DEL REGISTRO

### CAPITULO I *Disposiciones Generales*

**Artículo 1°**- El personal del Registro Público se compondrá de los empleados siguientes:

- 1- Un Registrador General.
- 2- Un Oficial Mayor.
- 3- Un Registrador de la Sección de Personas y Mercantil.
- 4- Dos Registradores de la Sección de Hipotecas.
- 5- Un Registrador de Cédulas Hipotecarias.
- 6- Seis Registradores de la Sección de Propiedad.
- 7- Un Oficial encargado del Diario, asistido de dos Auxiliares.
- 8- Un Tesorero.
- 9- Un Archivero, asistido de un Auxiliar.
- 10- Dos Certificadores.
- 11- Un oficial encargado del Índice.
- 12- Un Secretario del Registrador General.
- 13- Los oficinistas que el servicio demande a juicio del Registrador General.
- 14- Un encuadernador.
- 15- Dos Porteros.

El número de los Registradores de Secciones y Certificadores podrá ser aumentado, a juicio de la Secretaría de Gobernación, si el buen servicio así lo requiere.

**Artículo 2°**- Las condiciones exigidas y las prohibiciones puestas para los funcionarios de justicia en los artículos 8o. (incisos 4 y 5), 13 y 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, son aplicables a los empleados del Registro. El Registrador General debe, además, ser abogado; no obstante, en las faltas temporales de este funcionario que no excedan de un mes, será sustituido por el Oficial Mayor, previo acuerdo de la Secretaría de Gobernación si la ausencia excede de 15 días.

**Artículo 3°**- Los empleados del Registro, con excepción del Tesorero y de los escribientes, serán nombrados por la Secretaria de Gobernación; todos permanecerán en sus puestos mientras dure su buen desempeño, y salvo los escribientes, los demás deberán rendir fianza o constituir hipoteca para asegurar su responsabilidad, por una suma igual al monto del sueldo respectivo de un año. Sin haber llenado tal requisito, no podrán entrar a ejercer sus funciones. El nombramiento del Tesorero compete a la Secretaría de Hacienda.

**Artículo 4°**- La calificación de la fianza o hipoteca -establecidas en el artículo anterior, corresponde a la Secretaría de Gobernación con respecto de los funcionarios de su nombramiento, previos los informes del Ministerio Público.

**Artículo 5°**- La caución hipotecaria no se admitirá si la finca ofrecida no tiene un valor libre del doble de la cantidad que se trata de garantizar.

**Artículo 6°**- En cuanto a la calificación y constitución de la garantía del Tesorero, se observarán las disposiciones fiscales relativas a cauciones a favor de la Hacienda Pública de los empleados que administran rentas.

**Artículo 7°**- Constituida la fianza, el nombrado tomará posesión de su cargo, prestando juramento ante el Secretario de Gobernación, el Registrador General; ante el de Hacienda, el Tesorero, y ante el Registrador General, los demás empleados.

**Artículo 8°-** El Secretario de Gobernación, y en sus casos el de Hacienda o el Registrador General, expedirán las órdenes para que el nombrado reciba por inventario del empleado saliente, los libros y demás papeles que deben estar a su cargo. La entrega se hará a presencia del Juez Civil de Hacienda, asistido de su Secretario, si se tratara del Registrador General; de dos, Delegados de la, Secretaría de Hacienda, con respecto del Tesorero; a presencia del Registrador General y de uno de los Registradores de Partido, en cuanto al Oficial Mayor del Registro y a presencia de éste y del Jefe de la Oficina, con respecto de los demás empleados.

De todo se levantará en el libro que para el efecto llevará la Oficina, el acta respectiva que firmarán los funcionarios que presenciaron la entrega y lo empleados saliente y entrante y de ella darán el Secretario, Delegados, Registrador General u Oficial Mayor, a los interesados si lo solicitan, copia autorizada, y remitirán otra a la, Secretaría de Gobernación o de Hacienda, según el caso.

**Artículo 9°-** La garantía no se cancelará sino después de un año de haber cesado en sus funciones el empleado respectivo.

**Artículo 10-** Durante el término indicado en el artículo anterior y a solicitud del interesado, anunciará por cuatro veces el Juez Civil de Hacienda, por el periódico oficial, que se ha pedido la cancelación de la garantía. Los anuncios se harán con tres meses de intervalo entre cada uno de ellos.

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

**Artículo 11-** El conocimiento de las demandas que se entablen contra los empleados del Registro, por daños y perjuicios provenientes de faltas en el ejercicio de sus funciones, corresponde al Juez Civil de Hacienda. Los trámites serán los del juicio civil ordinario.

**Artículo 12-** Es incompatible con cualquiera otro destino público el cargo de empleado del Registro.

**Artículo 13-** Es prohibido a los empleados del Registro intervenir, ya como directores, ya como procuradores en asuntos judiciales, en la redacción de documentos sujetos a Registro y en su presentación al mismo, a menos que estén interesados personalmente ellos, su cónyuge, ascendientes o descendientes.

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

## CAPITULO II

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

**Artículo 15-** El Registrador General es el Jefe de la Oficina y debe velar por que todos los empleados de ella cumplan estrictamente sus obligaciones. Cuando faltare a sus deberes cualquiera de los empleados cuyo nombramiento no corresponde al Registrador General, lo pondrá éste inmediatamente en conocimiento de la respectiva Secretaría para lo que proceda.

**Artículo 16-** Fuera de las demás atribuciones que por otros artículos de este Reglamento y demás leyes se le asignen, corresponde al Registrador General:

1° - Ordenar o denegar la inscripción de los documentos sujetos a Registro.

2° - Presentar ternas a la Secretaría de Gobernación para el nombramiento de los empleados que a ella corresponde hacer.

3° - Proponer a la Secretaría de Gobernación la remoción y el nombramiento de los escribientes u oficinistas.

4° - Presentar anualmente a la Secretaría de Gobernación un informe estadístico del movimiento de la Oficina.

**Artículo 17-** El Oficial Mayor ejecutará las disposiciones que para la disciplina del establecimiento acuerde el Registrador General, y además de las atribuciones que e especialmente le señala la ley, está facultado para practicar las oraciones que corresponden a los Registradores de Partido y a los Certificadores. Las faltas temporales de este empleado serán suplidas por el Registrador de Partido o Certificador que el Registrador General designe.

Corresponde a los Certificadores despachar sin pérdida de tiempo y por su orden las certificaciones que se pidan. Estas se extenderán en relación o literalmente, según se soliciten. Las certificaciones deberán ser despachadas dentro de cinco días a contar de la fecha en que sean solicitadas, cuando fueren poco extensas o simples, y dentro de ocho cuando fueren complicadas o muy extensas. El incumplimiento de esta disposición hará incurrir al funcionario o empleado responsable, en las sanciones que establece el artículo 18 del Decreto Ejecutivo No. 39, del 1° de octubre de 1962, las cuales serán aplicadas según el número de veces en que se produzca el atraso en el mismo orden en que están indicadas en el referido artículo 18.

Decreto 71 del 27 de septiembre de 1963. Gaceta 228 del 8 de octubre de 1963.

**Artículo 18-** Los Registradores de Partido y los Certificadores son auxiliares los unos de los otros y podrán indistintamente y bajo su responsabilidad, practicar las operaciones correspondientes a cualquiera de ellos, cuando así lo ordene el Registrador General. La orden se justificará mediante el Vo. Bo. y firma' de este funcionario, puestos en seguida de la firma del empleado que practicó la operación.

**Artículo 19-** El Tesorera es el encargado de la recaudación de los derechos fiscales y de Registro respectivos, para lo cual observará las disposiciones fiscales que fueren aplicables.

Al Archivero le corresponde custodiar los documentos despachados y aquéllos cuya inscripción se hubiere suspendido, devolverlos cuando proceda a los interesados, y extender y firmas las razones de retire en el Diario.

Corresponde al Secretario:

1°- Marcar diariamente, durante las horas de presentación, en cada uno de los documentos presentados, correspondientes a las Secciones de Propiedad e Hipotecas, el número de operaciones que contiene, y, con respecto de la primera de dichas Secciones, el Partido o Partidos a que pertenece.

2°- Recibir cada día, de los Registradores de Partido, los documentos presentados, separando los simples de los complejos, para entregar los últimos al Registrador General a fin de que sean calificados por este funcionario.

3°- Previa la calificación que corresponde a Registrador General, distribuir diariamente, entre los Registradores de Partido, los documentos presentados, en forma tal que cada uno reciba hasta donde sea posible, igual número de operaciones.

4°- Formar las listas de documentos defectuosos.

5°- Extender los giros de sueldos de los empleados y formar las correspondientes listas del servicio; y

6°- Cumplir las órdenes que reciba del Registrador General relacionadas con la Secretaria.

Se entiende por documentos simples:

1°- Los primeros testimonios de escrituras públicas otorgadas en el territorio nacional, en que los contratantes sean mayores de edad, comparezcan por sí y no en representación, que no tengan condiciones concertadas por las partes y que se refieran:

a) A contratos de carácter consensual.

b) A constitución o cancelación de hipoteca, siempre que en la primera sólo intervengan un deudor y un acreedor y el gravamen pese sobre una sola finca.

e) A poderes en que no haya pluralidad de mandantes o mandatarios, o a la sustitución o revocación de mandato.

2°- Los mandamientos de declaratoria de insolvencia o quiebra, de' nombramiento de tutor o curador de inhábil y las certificaciones de Corredor Jurado, de Albacea o de Curador en insolvencia o quiebra.

3° Los mandamientos de embargo y de demanda ordinaria con tal de que en este caso, como en el anterior, los títulos hayan sido expedidos en la República.

## TITULO II DE LOS LIBROS DEL REGISTRO

### CAPITULO UNICO

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

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

**Artículo 22-** Al entregar la Secretaría cada libro, extenderá el Secretario de Estado en la primera página, constancia del número de folios que contenga, de hallarse todos sellados y ninguno de ellos manchado, escrito ni inutilizado.

**Artículo 23-** Los asientos comenzarán a extenderse en la segunda página.

**Artículo 24-** Se llevarán en el Registro trece libros o serie de ellos destinados:

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

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

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

Para el despacho de las inscripciones hipotecarias habrá dos o más libros según las necesidades de la oficina, simultáneamente usados, y en ellos se extenderán los asientos en el mismo orden de presentación de los títulos y con el número que en serie seguida corresponda, como si fuera uno solo el libro en curso.

El undécimo, que forma el Registro de Cédulas Hipotecarias para la inscripción de los documentos a que se refieren los artículos 429 y 439 del Código civil.

Para el despacho de las inscripciones de Cédulas Hipotecarias habrá uno o más libros, según las necesidades de la oficina, simultáneamente usados y en ellos se extenderán los asientos en el mismo orden de presentación de los títulos on el número que en serie seguida corresponda, como si fuera uno solo el libro en curso.

Los últimos dos forman el Registro de Personas, para la inscripción de los documentos a que se refieren los artículos 466 del Código Civil y 2o. de la ley No. 13 de 21 de junio de 1901. Conforme el trabajo lo fuere exigiendo, podrá llevarse previa autorización de la Secretaria de Gobernación libro separado para cada una de las clases de documentos que en este último Registro deban inscribirse.

Cada serie de estos libros llevará su numeración separada.

**Artículo 25-** De los ocho libros que forman el Registro de la Propiedad, siete serán respectivamente para cada Partido de los que componen esta Sección, a saber: San José, Cartago, Heredia, Alajuela, Guanacaste, Puntarenas y Limón. En el octavo se inscribirán los arrendamientos en la forma que ordena el artículo 70.

Cuando el Registrador General lo estimare conveniente, podrá para el despacho de las inscripciones primeras, duplicar cada uno de los siete libros de los partidos provinciales y en tal caso la enumeración de fincas, seguirá ordenadamente en cada partido, inscribiéndose en un libro los números pares y en el otro los impares.

Queda a juicio del Registrador General señalar a cada uno de los Registradores de la Sección de Propiedad los partidos que deben estar a su cargo.

**Artículo 26-** Se llevará además un talonario para extender los recibos de los documentos que se presentan al Diario; cada hoja formará un recibo y tendrá impresa la razón siguiente: "Recibido el documento N°.....según consta del Diario, tomo.....asiento.....Dueño.....El Oficial del Diario....." Estos recibos llevarán además de la fecha de presentación, la firma del Oficial del Diario o del empleado receptor, y el sello del Control de Diario. El Registrador General queda facultado para variar los requisitos que deben llevar los recibos de los documentos.

Decreto 71 de 27 de septiembre de 1963. Gaceta 228 de 8 octubre de 1963.

**Artículo 27-** Todas las fojas de los libros a que se refiere el artículo 24 tendrán a la izquierda un, margen vertical en blanco. El ancho de este margen *será* la cuarta parte del de una foja.

**Artículo 28-** Además de los libros indicados en el artículo 24, se llevarán Indices para cada uno de los Partidos de la Propiedad y para las Secciones de Hipotecas y Personas.

**Artículo 29-** Los Índices se llevarán por orden alfabético. Para este efecto se formarán con el abecedario todas las combinaciones de dos letras que fueren posibles, se pondrá la combinación en la parte superior del frente de cada foja, procurando destinar a cada una de aquéllas el número de éstas que se considere necesario. Cuando se trate de personas jurídicas y asociaciones la combinación a, que alude el párrafo que

antecede se hará con las letras iniciales de las dos primeras palabras del nombre de la asociación o de la razón social.

**Artículo 30-** Cada empleado llevará también libros de conocimientos para asentar en ellos las entregas que haga de los documentos que debieren pasar a poder de otro empleado u oficina. Estos libros serán foliados y llevarán en la primera página razón puesta por el Registrador General, de las circunstancias indicadas en el artículo 22.

**Artículo 31-** Por ningún motivo saldrán de la oficina los libros del Registro. Toda diligencia que exija su presentación se practicar precisamente entro del despacho.

### **TITULO III** DESPACHO DE LOS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO

#### **CAPITULO 1** *Disposiciones Generales*

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

**Artículo 33-** Sólo en virtud de documentos escritos en español, con caracteres legibles e imborrables, podrá practicarse algún asiento en el Registro; los que se hallaren en otro idioma deberán antes ser traducidos legalmente.

**Artículo 34-** No podrá usarse de abreviaturas en el cuerpo de un asiento y todas las cantidades y números que en él -se mencionen, lo serán en letra.

**Artículo 35-** Cuando el derecho de una persona sobre un inmueble se fundare o constare en más de un documento -y se presentaran todos a un mismo tiempo en el Registro, todos deberán comprenderse en una sola inscripción.

**Artículo 36-** Los asientos de los Registros de Personas e Hipotecas, se extenderán unos a continuación de otros sin dejar entre ellos claros en donde puede suponerse uno nuevo. La misma disposición es aplicable respecto de los asientos del Registro de la Propiedad relativos a una misma finca.

**Artículo 37-** Son prohibidas las raspaduras, entrerrenglonaduras o enmiendas. Los errores y omisiones se salvarán por medio de notas puestas al pie del asiento y antes de la firma.

**Artículo 38-** Las personas que como partes se mencionen en un asiento, lo serán por sus nombres y dos apellidos, indicando si son mayores o menores (y "en este último caso cuál es su edad), estado, profesión y domicilio. Si la persona fuere casada, se expresará el número de nupcias y si su nombre fuere común de ambos sexos, se explicará, entre paréntesis, si corresponde a varón o a mujer. Lo dicho en el anterior párrafo no es aplicable a los asientos del Diario, en donde sólo se mencionarán los nombres y apellidos. Las personas civiles se designarán con el hombre legal que tuvieren.

**Artículo 39-** Toda inscripción que se haga en el Registro público expresará:

1°- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro y además el número del asiento y del tomo del Diario.

2°- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Notario o funcionario que autorice el título, expresándose el cargo que ejerza, y en su caso el número o cualquier otra circunstancia indispensable para distinguirlo de los demás de su clase,

3°- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha, manifestándose la clase del documento en virtud del cual deba practicarse la operación.

#### **CAPITULO II**

##### *De las operaciones del Diario*

**Artículo 40-** Una vez que el interesado haya satisfecho en la Tesorería los derechos de Registro, ocurrirá con su título a la Oficina del Diario, para que se extienda el asiento de presentación.

**Artículo 41-** Sólo en los casos en que no constare, por recibo del Tesorero, estar satisfechos los derechos de Registro, o en que el título careciere del cuadro dispuesto por el artículo 43, o en que no viniere escrito con tinta o a máquina, podrá el Oficial del Diario negarse a recibir el documento.

Cuando el documentó se refiera a cancelación de hipotecas de cédulas en la forma prevista en los incisos a) y e) del artículo 123 de este Reglamento, el Oficial del Diario se negará a recibirlo si no contiene el recibo de las cédulas correspondientes, suscrito por el Oficial Mayor, a que se refiere el párrafo final del artículo últimamente citado.

**Artículo 42-** En el instante mismo de la presentación, el Oficial del Diario pondrá con tinta, al margen de cada documento, la hora de presentación, el número que, en progresión aritmética creciente con la unidad por razón, ha de corresponder al asiento y el tomo en que éste ha de extenderse y autorizará esa marginal con las iniciales de su nombre y apellidos y su rúbrica si la usare.

Al pie. de la primera cara, con lápiz, indicará la Sección o Secciones a que corresponde el documento, y en forma de quebrado el tomo y asiento que indica la marginal; hecho lo anterior, pasará el título a uno de sus auxiliares para que expida el recibo al presentante.

Acto seguido, el otro auxiliar extenderá el asiento en esta forma.

1- Al margen, el número que por razón de orden corresponde al asiento y que ya ha sido marcado en el documento.

2- A la derecha del número, renglones subsiguientes, la hora de presentación, también ya marcada en el documento.

3- La trascripción del contenido del cuadro, en cuanto fuere de exigencia legal, de acuerdo con el artículo siguiente.

A continuación completará la marginal puesta por el Receptor en el documento, con el número de folio que corresponde al asiento.

A los asientos del Diario es aplicable lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.

**Artículo 43-** Todo funcionario que autorice un documento sujeto a inscripción deberá poner en un cuadro ' formado en el ángulo superior izquierdo de la primera página y según la naturaleza del título, los siguientes datos:

1- El nombre del constituyente del derecho de que se trata, si el documento fuere de los marcados en los artículos 459 y 464 del Código Civil; o bien el nombre del actor si se tratare de los documentos a que se refieren los incisos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del artículo 468 del mismo Código.

Si se tratare de los documentos enumerados en el artículo 466, según el caso, el nombre de aquél cuya capacidad resulte modificada, el del ausente o presunto muerto, el del insolvente o quebrado, el del causante o difunto, el de la persona moral, el del poderdante o los de los cónyuges.

2- Si se tratare de los documentos a que se refieren los artículos 459 y 464 del Código Civil, el nombre de la persona a, cuyo favor se constituye el derecho. Si de los documentos indicados en el artículo 466 según los casos, el del curador o representante de la persona cuya capacidad resulte modificada, los de los herederos puestos en posesión provisional o definitiva, el del curador, el del albacea, el del representante de la persona moral, el del apoderado, el del cónyuge a cuyo cargo quede la administración de los bienes.

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

3- Nombre del acto o contrato si lo tuvieren o relación sucinta de su naturaleza.

4- Clase del documento; nombre o número del funcionario autorizante y lugar y fecha del otorgamiento y dela expedición del testimonio cuando ésta fuere posterior al otorgamiento de la matriz.

Tratándose de documentos otorgados en país extranjero, que carezcan del cuadro, los datos que éste debe contener los consignará el interesado en la parte superior de la primera página del documento o al pie del mismo.

Los errores u omisiones que se cometan en la casilla deberán ser corregidos en ésta.

**Artículo 44-** La omisión de alguno o algunos de los datos expresados o su incongruencia con el contenido del documento, determinará la suspensión de la inscripción de éste.

**Artículo 45-** El receptor de documentos irá despachando a los presentantes en el orden de su presentación, pero si en un mismo tiempo concurrieron varios, el receptor recibirá a cada uno de ellos los documentos que, en orden seguido, hubieren sido otorgados ante un mismo notario o que pertenecieran a un mismo dueño.

El receptor de documentos despachará a los presentantes con la mayor rapidez posible, debiendo recibir todos los documentos que se presenten diariamente durante las horas hábiles de presentación, salvo imposibilidad material. (\*)

El despachado en virtud de este procedimiento, ocupará el último lugar de los presentantes, si aún tuviere más documentos que presentar.

**Artículo 46-** Dos horas antes del cierre hasta el día siguiente de la Oficina, si lo fuere en la tarde, o una hora antes, si lo fuere en la mañana, cesará la recepción de documentos. El Oficial del Diario y sus auxiliares proseguirán sus tareas hasta la hora del cierre de la Oficina y aún después, si fuere necesario. Diariamente, y extendidos que sean todos los asientos, el Oficial del Diario cerrará sus operaciones, poniendo al pie de la última una razón en esta forma: "Con el asiento número. . . concluyen las operaciones del día de hoy. (Fecha y firma del Oficial del Diario)".

La Tesorería, el Archivo y la Manifestación de Libros, se cerrarán para el público, en la mañana, al cerrarse la recepción de documentos en el Diario, y en la tarde, el primero de esos. Departamentos media hora después, y los dos últimos a la hora siguiente, debiendo los empleados de esos despachos prestar sus servicios hasta la hora reglamentaria.

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

La nota referida deberán ponerla los Registradores en el mismo día de la presentación del documento o en las primeras horas de despacho del día siguiente. Siempre que un Registrador autorice en los libros del Diario cualquier marginal de inscripción o cancelación, deberá poner sobre la anotación en la finca respectiva, la palabra "Inscrito o Cancelado", según el caso; y cuando constatare que un documento aparece retirado en el asiento del Diario, pondrá sobre la anotación en la finca la palabra "Retirado". En todos estos casos pondrá la constancia con tinta y la autorización con su media firma.

**Artículo 48-** El Oficial del Diario llevará además un Índice de los documentos sujetos a inscripción en el Registro de Personas y de cualquier otro título en que, por su naturaleza, no cabe cita de inscripción. Concluidas las operaciones del día, anotará en el Índice tales documentos y entregará los de Personas al Secretario del Registrador General, bajo conocimiento.

Los documentos en que se declara la insolvencia o quiebra, o que se refieren a la incapacidad mental, recibidos que sean por el respectivo Registrador de Partido, los anotará al margen de los asientos de Propiedad e Hipotecas en que aparezcan inscritos derechos en favor de las personas a que aquellos documentos se refieren.

Todo otro documento en que se modifique o extinga algún asiento ya practicado y que el documento lo cita, será anotado al margen de la inscripción a que afecte.

### CAPITULO III

#### *De la calificación de los documentos sujetos a Registro*

**Artículo 49-** Dentro del término más breve posible y guardando el orden de presentación, procederá el Registrador General a calificar los documentos complejos que le hubieren sido entregados por el Secretario.

**Artículo 50-** El Registrador General suspenderá, de los documentos sometidos a su examen, la inscripción de aquéllos 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 el asiento y ordenará la inscripción de los demás.

Igualmente se extenderá la suspensión a los documentos detenidos por los Registradores de Partido en virtud de reparos de éstos, que no hubieren sido revocados, según se establece en los artículos 54, 55 y siguientes.

**Artículo 51-** Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, procederán éstos a examinar si se encuentran firmados por el funcionario, partes y testigos que en ellos se expresen, o intérpretes si los hubiere, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley Orgánica del Notariado si los impuestos fiscales (papel, timbre, derechos de Registro), se han satisfecho en conformidad con la ley; si coinciden con los correspondientes asientos, comenzando con el de presentación, y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento, de acuerdo con las disposiciones legales.

**Artículo 52-** Tratándose de los documentos simples, examinarán además si reúnen los requisitos que la ley del notariado prescribe y si se observan las formalidades que este Reglamento dispone. Si entre los recibidos aparecieron documentos complejos, los Registradores de Partido los pasarán inmediatamente al Registrador General para su calificación.

**Artículo 53-** En todos los casos en que los Registradores de Partido juzgaren necesaria, en las materias sometidas a su examen la apreciación de derecho, someterán el punto al Registrador General.

**Artículo 54-** Si los documentos cumplen con los requisitos antes enunciados y no han sido objetados por el Registrador General, los Registradores de Partido procederán a su inscripción, siempre que no la estorbe otro documento anteriormente presentado y aún no inscrito, y guardando, mientras se pueda, el orden de presentación; en caso contrario, suspenderán la inscripción.

Los documentos que se presenten al Registro, si están defectuosos deberán ser pasados al Archivo, con indicación de todos los defectos que fuere posible anotarles, dentro de ocho días hábiles a partir de la fecha de su presentación en el Diario. Si estuvieron correctos, deberán ser pasados al Archivo debidamente inscritos, dentro de quince días a contar de la fecha de su presentación en el Diario o a contar de la fecha en que fueron puestos al Despacho con todos los defectos corregidos, si se trata de documentos simples o de pocas operaciones: y dentro de un mes a contar de las mismas fechas indicadas, si se trata de documentos complejos o de muchas operaciones. El incumplimiento de estas disposiciones hará incurrir, al funcionario o empleado responsable en las sanciones que establece el artículo 18 del Decreto Ejecutivo N° 39 de 1° de octubre de 1962, las cuales serán aplicadas, según el número de veces en que se produzca el atraso, en el mismo orden en que están indicadas, en el referido artículo 18. El Registrador General podrá reducir esos plazos, dentro de las posibilidades materiales de la Oficina.

**Artículo 55-** Si la suspensión obedeciere a reparos del Registrador de Partido, anotará éste al margen del documento, los motivos en que la funda. Esta suspensión podrá ser revocarla por el Registrador General, quien, en tal caso, firmará también el asiento y a cargo suyo será la responsabilidad superviniente por el motivo que alegare el de Partido.

Cada Registrador de Partido deberá llevar un libro especial donde registrará, tanto los defectos de contraste como los de calificación de que adolezcan los documentos.

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

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

**Artículo 58-** Si el interesado no se conformare con la calificación del Registrador, podrá en cualquier tiempo solicitar por escrito, en el papel correspondiente a los asuntos administrativos, y exponiendo los motivos en que se apoye, la revocatoria de la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción.

El interesado podrá pedir en su primer escrito la inscripción provisional de su documento para el caso de que la denegación la confirmare el Tribunal.

**Artículo 59-** El Registrador General decidirá por resolución considerada lo que estime conveniente. Si accede a la revocatoria mandará practicar el asiento; caso contrario, denegará la inscripción y comisionará a la autoridad judicial para notificar lo resuelto a los interesados que hubieren señalado casa para oír notificaciones en la ciudad de San José. Contra el pronunciamiento del Registro cabrá recurso de apelación para la respectiva Sala Civil, que deberá interponerse ante el Registrador dentro de tercer día.

Presentada en tiempo la apelación, el Registrador, sin más trámite, remitirá a la Sala el expediente. Caso contrario, mandará ejecutar lo resuelto, ordenando cancelar el asiento del Diario correspondiente al documento cuya denegación acordó.

**Artículo 60-** Una vez que el Tribunal reciba el documento y actuados, conferirá un término común de tres días a las partes para que retuerquen, si quieren, sus pretensiones con nuevos alegatos. Transcurrido ese término, la Sala dictará su resolución dentro de los ocho días siguientes, la cual se notificará al Registrador General y al interesado si hubiere señalado casa.

**Artículo 61-** Contra la resolución de la Sala se dará el recurso de Casación. Recibido que sea el escrito en que se interponga, el Tribunal de Casación pedirá los autos a la Sala de Apelaciones y con vista de ello y sin más trámite, resolverá si es o no admisible el recurso. Este proveído se notificará al Registrador General y / el interesado hubiere señalado casa para recibir notificaciones, en ella se le hará saber. Dentro de los ocho días siguientes a la firmeza del auto que admite el recurso, el Tribunal sin más trámite dictará su resolución.

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

**Artículo 63-** Una vez que el Tribunal devuelva el expediente con la resolución, se extenderá el asiento -si así se hubiere ordenado- haciendo constar en él que se practica en virtud de resolución del Tribunal, o bien se devolverá el documento al Archivero para su entrega al interesado, cancelados que sean el asiento del Diario y la nota a que se refiere el artículo 47, si no se hubiere inscrito provisionalmente conforme al segundo párrafo del artículo 58.

**Artículo 64-** Si el interesado en vez de subsanar el defecto o pedir denegación retira el documento, se harán también las cancelaciones prevenidas en el artículo anterior, salvo que hubiere solicitado la inscripción provisional si procediere.

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

## CAPITULO IV

### *Operaciones del Registro de Propiedad*

**Artículo 66-** Las circunstancias que conforme al artículo 460 del Código Civil deben contener los asientos que se practiquen en este Registro se expresarán así:

1° - La naturaleza de la finca, con el nombre que le corresponda según el objeto a que está destinada si esto último constare en el documento.

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

3° - La medida superficial La superficie se indicará sólo en hectáreas y en metros cuadrados o fracciones de éstos. Al expresar las medidas aunque se trate de equivalencias con las antiguas o de asientos ya hechos, el Registro prescindirá de fracciones inferiores al decimetro cuadrado en las superficies y al centimetro en las medidas lineales, salvo el caso de que las partes manifiesten expresamente, que quieren se consignen fracciones inferiores, indicando que la medida es exacta, circunstancia de la cual tomará nota el Registro. Al consignarse la medida superficial no podrá indicarse que tal medida es aproximada.

4° - Los linderos tal como aparezcan del título.

5° - Las cargas o limitaciones, citando en forma lacónica su naturaleza y el tomo, folio y asiento en que están inscritas y cuando no lo estuvieron refiriéndose literalmente conforme aparezcan del documento.

Las condiciones de pago y demás del crédito hipotecario constituido para garantizar el precio de la enajenación sólo se consignarán en la Sección de Hipotecas.

Tratándose de la constitución de servidumbres de paso o de acueducto, se hará indicación del lugar por donde se ejercerán, especificando la dirección, extensión aproximada y demás modalidades que localicen y determinen el gravamen, en el fundo sirviente.

Si las partes lo desean, pueden hacer inscribir por separado, con número diferente, la sección del fundo sirviente por donde únicamente se ejercerá esa servidumbre, a fin de dejar libre de esas limitaciones el resto del inmueble. En este último caso se procederá de acuerdo con el artículo 74 del presente Reglamento.

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

La proporcionalidad de derechos en finca proindivisa habrá de referirse directamente al valor de la finca. Cuando el documento exprese de modo distinto con los libros del Registro la naturaleza, situación o linderos, se tendrán esas circunstancias por rectificadas sin más requisito, y el Registro las consignará, como indica el documento. Esta última disposición no es aplicable a los casos en que esas manifestaciones no hayan sido hechas por todos los condueños del inmueble. Sin embargo, cuando se rectifiquen los linderos naturales, deberá indicarse el motivo de la rectificación.

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

- 1- La naturaleza se indicará con el nombre que corresponda a la obra.
- 2 -La situación indicando los lugares en que se encuentren los extremos y la división territorial a que aquellos pertenezcan.
- 3- La cabida, con la extensión longitudinal del trayecto y el ancho de la faja del terreno al servicio de la obra.

**Artículo 68-** Las estaciones, depósitos, bodegas, edificios y demás lugares destinados a usos semejantes se describirán como cualquiera otra finca después de hecha la descripción señalada en el artículo anterior.

**Artículo 69-** Las inscripciones definitivas de las fincas que por primera vez se inscriban en este Registro se extenderán en la forma y orden siguientes:

- 1- En el primer renglón de la foja respectiva y comenzando desde el margen, el número, en letra, que en el orden de las inscritas corresponda a la finca de que se trate.
- 2- A la, derecha del número y renglones subsiguientes, la descripción de la finca por su naturaleza, situación, linderos y cabida.
- 3- Gravámenes.
- 4- Relación del acto o contrato que registra el documento con expresión las circunstancias indicadas en los incisos 2° 4° del artículo 460 del Código civil.

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

**Artículo 70-** Si la inscripción no fuere primera, se extenderá al pie de la anterior o en el libro respectivo si se trata de arrendamiento en esta forma: en el margen y en cifra, el número que por razón de orden corresponde según el libro, al asiento; a la derecha, relación del acto o contrato que registra el documento de acuerdo con las circunstancias comprendidas en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 460 del Código Civil, y comenzando por la cita del asiento en que se encuentra la, descripción y expresión de las modificaciones, en su caso, que relativamente a ella contenga el documento y por último los requisitos comunes a toda inscripción. En cuanto a gravámenes, se procederá como se indica en el inciso 5° del artículo 66. Practicada una inscripción de arrendamiento, pondrá el Registrador que la hubiere hecho, nota de referencia en la propiedad afectada en un nuevo asiento con indicación del objeto y término del arriendo y del tomo, folio y número relativos a su inscripción En caso de subarriendo se pondrá además nota marginal en el asiento que corresponde a la inscripción del arriendo.

**Artículo 71-** Cuando se trate de inscribir ferrocarriles, tranvías, canales u otras obras análogas, en el título que contenga la concesión, deberá consignarse la circunstancia de haberse levantado la información correspondiente con citación del Ministerio Público en que conste estar concluida la obra. Estas inscripciones se harán en cualquiera de los Partidos a que pertenezcan los extremos de la obra.

**Artículo 72-** Para la inscripción de las construcciones y plantaciones que se hicieren o cambiaren posteriormente a la de los terrenos en que se encuentren y para la cancelación de las inscripciones relativas a las que se destruyeron, bastará la manifestación del interesado constante en cualquier documento inscribible relativo a la finca de que se trate.

**Artículo 73 -** Si el documento que registrara la construcción, plantación, cambio o destrucción fuere relativo a la propiedad, se harán constar éstos en el asiento que en virtud de él se practique y como modificaciones de la descripción.

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

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

Esta descripción comprenderá la naturaleza, situación, cabida y linderos del resto. En las siguientes segregaciones se citará el asiento en que se describe el resto de donde proceden.

En la venta que se haga de parte de una finca dividida en derechos, se expresará, además de la porción del resto la proporción en que éste queda perteneciendo a los condueños.

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

**Artículo 76-** Cuando se reúnan varias fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con nuevo número. Al margen de las inscripciones antiguas se hará mérito de tal circunstancia y se citará la nueva inscripción. En ésta y después de la descripción se mencionarán las fincas que la forman.

**Artículo 77-** La reunión a que se refiere el artículo anterior, podrá practicarse, en virtud de la voluntad del propietario de las fincas, constante en instrumento público.

**Artículo 78-** El Registrador destinará a cada finca el número de folios que conceptúe necesario.

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

En este caso se hará al lado del número de la finca una indicación del tomo y folio en que se hallaren los asientos anteriores en esta forma: Viene del folio..... tomo.....

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

## CAPITULO V

### *Operaciones del Registro de Hipotecas*

**Artículo 79-** Los asientos de inscripción definitiva del Registro de Hipotecas se extenderán en la forma y orden siguientes:

- 1- A la cabeza y en el margen, el número en cifra que por razón de orden corresponda al asiento.
- 2- A la derecha del número y renglones subsiguientes, relación circunstanciada del acto o contrato que el documento registre, con expresión de los requisitos indicados en el artículo 465 del Código Civil.
- 1 3.1 - Circunstancias comunes a toda inscripción, señaladas en el artículo 453 del mismo Código.

**Artículo 80-** Cuando fuere un derecho real sobre una finca o parte de ésta lo que se hipoteque, se describirá con claridad lo que sea para evitar dudas o equivocaciones.

**Artículo 81-** Si en el título hipotecario se hiciera mención de construcciones o plantaciones que aún no estén inscritas o de haberse destruido o cambiado las que lo estaban, antes de practicar la inscripción hipotecaria., se extenderá el asiento a que se refiere el artículo 73.

**Artículo 82-** La inscripción de una cesión de hipoteca se hará en la misma forma en que la de hipoteca, citando el número, tomo y folio de la inscripción hipotecaria hecha a favor del cedente. Al margen de ésta se pondrá una nota en que se haga constar la cesión, con cita de tomo, folio y asiento que le corresponde.

**Artículo 83-** Después de practicado un asiento en este Registro pondrá el Registrador que lo hubiere hecha en el lugar correspondiente del Registro de la Propiedad un asiento en esta forma: Al margen y en cifra que por razón de orden le corresponda, a la derecha: "Inscripción hipotecaria número.....tomo.....Folio.....".

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

Si lo hipotecado es un derecho, en el asiento de referencia se mencionará el nombre del hipotecante.

La nota marginal correspondiente a una cancelación parcial de hipoteca expresará el total del resto adeudado y la finca o fincas que queden libres. Si estas marginales agotaren el espacio dejado para ellas, se abrirá un libro especial de pases marginales de hipotecas exclusivamente, en esta forma: se comenzará por el número del asiento de cuya cancelación se trata, con indicación del tomo y folio de donde vienen y se

continuará luego por referencia, las cancelaciones que ocurran. El número de folios correspondientes a cada separación queda a juicio del Registrador.

## CAPITULO VI

### *Operaciones del Registro de Personas*

**Artículo 84-** Los asientos de inscripción definitiva en este Registro, se practicarán así:

- 1- A la cabeza y en el margen el número, en cifra, que por razón de orden corresponda al asiento'
  - 2- A la derecha del número y renglones subsiguientes, relación circunstanciada del contenido del documento, con expresión de los requisitos indicados en el artículo 467 del Código Civil.
  - 3- Circunstancias comunes a todo asiento, señaladas en el artículo 453 del mismo Código.
- Inscrito un documento de las condiciones que expresa el párrafo final del artículo 48, el Registrador pondrá una nota de referencia al margen de la inscripción afectada.

## CAPITULO VII

### *De las inscripciones provisionales*

**Artículo 85-** Las inscripciones provisionales a que se refieren los incisos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del artículo 468 del Código Civil, consistirán en una constancia de haberse entablado demanda o bien decretado o practicado embargo con indicación de los nombres del actor y del demandado, objeto de la demanda o del embargo, en su caso, y de la cantiólad por que éste se hubiere decretado o ejecutado y cita del asiento de presentación del documento.

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

**Artículo 87-** Las inscripciones provisionales a que se refiere el inciso 11º del artículo 468 citado se harán en el mismo registro en que estuviera inscrito o hubiere de inscribirse el derecho de que se trate.

**Artículo 88-** Las del inciso 2º del mismo artículo en el Registro en donde se hallare el asiento de cuya cancelación o rectificación se trate.

Las del inciso 3º en el Registro de Personas.

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

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

**Artículo 89-** Toda inscripción provisional, excepto la señalada en el inciso 4º, del artículo 468 del Código Civil, que se hará por nota marginal" se extenderá por asiento al pie de la finca de que se trate si fuere en el Registro de la Propiedad o en el lugar respectivo si fuere en el de Hipotecas o Personas. Lo dispuesto en este artículo se observará únicamente cuando el interesado por escrito, solicite expresamente la inscripción provisional, bastando en los demás casos la simple anotación en la finca o fincas respectivas.

## CAPITULO VIII

### *Cancelación da los Asientos de Inscripción*

**Artículo 90-** Las inscripciones se cancelarán en virtud del título en, que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

La cancelación podrá hacerse total o parcialmente; en este último caso deberá indicarse con claridad la parte respecto de la cual se hace la cancelación. Si ésta fuere de hipotecas, se expresará además la responsabilidad 'de las fincas respecto del saldo adeudado.

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

**Artículo 92-** Las cancelaciones se extenderán en esta forma: a la cabeza y comenzando desde el margen se pondrá el número que por razón de orden corresponda al asiento; en seguida constancia de que queda

cancelada la inscripción cuyo número, tomo y folio se citarán, en virtud de haberse extinguido el derecho de que se trata por los motivos que fueren; luego se harán constar las circunstancias generales a toda inscripción, prevenidas en el artículo 453 del Código Civil.

**Artículo 93-** Hecha una cancelación se pondrá al margen de la inscripción cancelada, una nota, en esta forma: Cancelada la inscripción del centro, según asiento número.....tomo.....folio.....del Registro de..... Si la inscripción totalmente cancelada hubiera ocasionado asiento de referencia, se cancelará también este mediante otro de igual índole.

## CAPITULO IX

### *Disposiciones comunes a los Capítulos Anteriores*

**Artículo 94-** Practicado un asiento de inscripción, el Registrador que lo hubiere hecho pondrá al pie del documento despachado una razón bajo su firma en estos términos: "Inscrito el documento anterior en el Registro. . . tomo.....folio.....".

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

Si fuere inscripción de Hipotecas o de Personas, después del folio, el número del asiento.

**Artículo 95-** Extendida la razón a que se refiere el artículo anterior, pondrá el Registrador respectivo al margen del asiento de presentación una nota en estos términos: «Inscrito el documento a que se refiere el asiento adjunto en el Registro.....al tomo.....folio.....»

**Artículo 96-** Después de practicado lo dicho en el artículo anterior se tomará nota en el índice respectivo, en esta forma: se pondrán el nombre y apellidos paterno y materno comenzando por éstos en la foja marcada con las dos iniciales de ambos apellidos o de apellido y nombre de la persona a cuyo favor constituya el derecho y del constituyente en su caso, si se tratare de índices de la Propiedad o de Hipotecas; o bien de la persona cuya capacidad resulte modificada, de la declarada ausente o presunta muerta, del insolvente o quebrado, del testador ó difunto, o de la persona civil, del poderdante o de los cónyuges, cuando se trate de Registro de Personas. Al lado del nombre se pondrán el tomo y folio donde se halle la inscripción. Cuando se trate de personas jurídicas se estará a lo dispuesto en el artículo 29.

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

**Artículo 98-** Cuando se hubieren agotado las fojas destinadas en un libro a una combinación se abrirá a ésta una nueva separación en el mismo libro o en el siguiente si en aquél no hubiere lugar. Al pie de la última foja de las agotadas se pondrá razón del tomo y folio en donde continúan, y a la cabeza de la primera de las que forman la nueva separación, razón del tomo y folio de donde vienen los asientos.

**Artículo 99-** Una vez anotado en el índice un documento, se pasará bajo conocimiento, al Archivero para su custodia y devolución al, interesado.

## TITULO IV

### RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO

#### CAPITULO UNICO

**Artículo 100-** Tanto el Registrador General como los Registradores de Partido, podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones cometidos en los asientos principales o secundarios de una inscripción cuando en el despacho exista aún el título respectivo.

La rectificación procede, cualquiera que sea la naturaleza del error, material o de concepto y se extiende hasta la cancelación del asiento, si éste, por causa del error, estuviera viciado de nulidad.

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

**Artículo 101-** Cuando el título no exista en el despacho ni baste, tratándose de asientos secundarios, la inscripción principal para dar a conocer y rectificar por ella el error u omisión, no podrá hacerse la rectificación sino de común acuerdo entre el Registrador y los interesados, siempre que éstos lo soliciten por escrito.

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

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

**Artículo 103-** Si todos los interesados de común acuerdo se presentaran por escrito manifestando que reconocen el error y quieren se rectifique, el Registrador General accederá a lo solicitado, indicando la manera de rectificar el error, y luego los interesados presentarán en el Diario el documento.

**Artículo 104-** En el asiento del Diario se hará constar el motivo por que entra nuevamente el título al despacho.

**Artículo 105-** Si los interesados entre sí estuvieron en desacuerdo para que se practique la rectificación, deberán ventilar la cuestión ante los Tribunales, pero la nota no se cancelará.

**Artículo 106-** Si todos los interesados estuvieron de acuerdo en que no procede la rectificación, podrán solicitar del Registrador General que mande cancelar la nota o bien que deniegue la cancelación.

**Artículo 107-** Si quienes notaren el error fueren los interesados y todos de común acuerdo pidieren al Registrador que haga la rectificación, pero éste se negare, podrán solicitar por escrito que extienda en forma su negativa.

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

**Artículo 108-** Contra la resolución de la Sala Civil se dará el recurso de casación, conforme lo dicho en los artículos 61 y 62.

## **TITULO V** DE LAS HIPOTECAS DE CÉDULAS

### **CAPITULO 1** *De su constitución*

**Artículo 109-** La constitución de esta clase de hipotecas se efectuará, haciéndola constar en escritura pública; una vez constituida e inscrita la escritura se emitirán las cédulas que deberán firmar el Registrador General y el dueño del inmueble hipotecado o su legítimo representante.

**Artículo 110-** La escritura deberá tener los mismos requisitos que las escrituras hipotecarias y expresar, además:

1°- Que es ésta la clase de hipoteca que se constituye.

2°- Que no existen sobre la finca de que se trata, inscripciones relativas a constitución de hipoteca común o de derecho a favor de terceros que supongan la posesión, o a condiciones resolutorias del derecho del constituyente. Si la finca que se grava con cédula se hubiere adquirido "sin perjuicio de tercero", y aún no estuviera prescrita la acción de éste, se hará constar tal circunstancia en la escritura y en la cédula.

3° Que una vez transcurridos diez, años del vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste, circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción; y el Registrador al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tal gravamen.

**Artículo 111-** Presentada al Diario la correspondiente escritura, se procederá en los demás, de conformidad con los artículos 42 y 47, con la diferencia de que puesta la nota a que este último artículo se refiere, el Registrador de Cédulas Hipotecarias procederá desde luego a practicar el cotejo prevenido en el artículo 51.

**Artículo 112-** Practicado el cotejo y salvo lo dicho en el artículo 114, el Registrador de Cédulas Hipotecarias procederá a la inscripción del documento correspondiente en la forma indicada en los artículos 79 y 110 y pondrá la nota de referencia prevenida en los artículos 46,3 del Código Civil y 83 de este Reglamento; pondrá además al pie del mismo esta razón: "inscrito en la Sección de Cédulas Hipotecarias en el Tomo.....Folio..... Asiento..... y la entregará al Archivero para su devolución al interesado.

**Artículo 113-** Inscrito el documento, el Registrador de Cédulas Hipotecarias entregará al interesado la fórmula para la impresión de la cédula, la cual, una vez firmada por el Registrador General y por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante, será expedida mediante recibo puesto al margen del asiento respectivo que será firmado por el Registrador General, el interesado y el Oficial Mayor del Despacho.

**Artículo 114-** Si del cotejo o del examen que el Registrador de Cédulas Hipotecarias debe hacer del documento, resultara falta de capacidad, de los otorgantes, que la finca hipotecada no coincide con la inscrita, a cualquier otro hecho que impida la eficacia de la hipoteca, el de Partido lo avisará al Registrador General.

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

**Artículo 115-** Si el interesado no se conformare con la negativa del Registrador podrá solicitar de éste por escrito, en la forma indicada en el artículo 58, que revoque su negativa, siendo aplicables en tal caso las disposiciones de los artículos 59, 60, 61 y 62.

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

**Artículo 117-** Cuando el Registrador General destinare las objeciones del de Partido, practicará éste el asiento hipotecario, observándose en tal caso lo dispuesto en el artículo 55.

**Artículo 118-** La cancelación de una hipoteca común que se reemplace con una de cédulas, se hará en la misma escritura en que ésta se constituya, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 428 del Código Civil.

**Artículo 119-** En el caso del artículo anterior, el Registrador de Hipotecas, una vez puesta la marginal y antes del asiento de referencia, practicará la cancelación en el lugar respectivo, Se suspenderá, sin embargo, la cancelación cuando haya motivo que de acuerdo con el artículo 114 impida la eficacia de la hipoteca de cédulas constituida.

**Artículo 120-** Si hubiere motivo que conforme al artículo 50 impidiera la cancelación, se procederá como está dispuesto en los artículos 58 a 62.

**Artículo 121-** Mientras no se hubiere cancelado la hipoteca común no podrán expedirse las cédulas.

**Artículo 122 -** La constitución de una hipoteca de cédulas causa por todo derecho, inclusive los de registro, dos colones cuando su valor fuere de un millar o fracción y cuatro colones por millar o fracción cuando exceda de mil.

## CAPITULO II

### *De la cancelación de las hipotecas de cédulas*

**Artículo 123-** La cancelación de una hipoteca de cédulas deberá hacerle:

- a) Por medio de escritura pública;
- b) Por ejecutoria librada en juicio ordinario; y
- e) Por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio.

En el primero y último casos, junto con el documento inscribible de cancelación, deberá presentarse la cédula a que se refiere la escritura, o la cédula que sirvió de base a la ejecución hipotecaria, para que el Registrador, al firmar la cancelación -que podrá ser total o parcial- la incinere.

La presentación de la cédula o cédulas a que se refiere este artículo, se hará al Oficial Mayor para su cotejo, quien si las encontrara de conformidad con el contenido del documento, extenderá el recibo correspondiente, para que el interesado ocurra al Diario a hacer la presentación respectiva.

**Artículo 124-** Inscrito el documento de cancelación, el Registrador pondrá al margen del asiento o acta de constitución una nota de, referencia, así: "Cancelada la hipoteca a que se refiere el asiento del centro, según consta del Tomo...Folio... Asiento...." Una vez firmado el asiento y nota dichos, el Registrador General y el Oficial Mayor procederán a la incineración de las cédulas que se hubieren presentado, poniendo una nota marginal al mismo asiento en la que se hará relación de tal acto, constancia que también se pondrá al pie del documento respectivo. Si la cancelación fuera parcial, se indicará en la nota la suma por que se cancela y la cédula o cédulas que se incineran.

Igualmente en la finca o fincas que se liberan, se pondrá un asiento de referencia, así: "Cancelada la hipoteca de cédulas a que se refiere el asiento número... anterior, según asiento número....Folio.....Tomo....de la Sección de Cédulas Hipotecarias".

## **TITULO FINAL** **DISPOSICIONES COMUNES**

### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 125-** Toda operación que se practique en el Registro Público firmada por el respectivo Registrador o funcionario autorizado de acuerdo con este Reglamento.

**Artículo 126-** No se practicará anotación ni se hará operación alguna en virtud de documento que no hubiere sido presentado al Diario.

**Artículo 127-** Sin embargo de lo dicho en el artículo 241 podrán llevarse como apéndices de los libros allí establecidos, los que el mejor servicio demande, a juicio del Registrador General y previo acuerdo de la Secretaría de Gobernación.

**Artículo 128-** Cuando de hecho o de derecho caducare una inscripción, se tendrá por retirado el documento en cuya virtud se hizo.

**Artículo 129-** Para el retiro de un documento pendiente de inscripción, el interesado deberá presentar al Archivo el recibo correspondiente expedido por el Oficial del Diario, firmado al dorso con tinta por el dueño o dueños del documento, o por el Notario o funcionario autorizante. "Se entiende por dueño del documento, todo aquel que adquiriera derechos en el mismo". (\*)

**Artículo 130-** Si se hubiere extraviado el recibo del Diario, el dueño del documento podrá retirarlo personalmente, suscribiendo con el Archivero la razón de retiro, y autenticando su firma un abogado. También podrá en tal caso el dueño del documento autorizar por escrito a otra persona para que lo retire, indicando el tomo y asiento del Diario que corresponda, y haciendo autenticar su firma por un abogado.

En todo caso la persona que se presente personalmente a retirar un documento no inscrito, aun cuando no sea su dueño, deberá ser mayor de edad y firmar con el Archivero la razón de retiro en el libro correspondiente.

**Artículo 131-** Tienen personaría bastante para los efectos de los artículos 58, 1061 107, 115 y 120, no sólo las personas que aparezcan como partes en los documentos o asientos, sino también aquellas que de cualquier documento existente en la Oficina resultaron tener interés en el derecho de que se trate. Pero cuando la gestión se hiciere por éstas últimas, el Registrador General, antes de dictar su resolución, deberá citar a las partes para que en el término que les señale se, presenten a reclamar sus derechos.

Para notificar esta citación, el Registrador comisionará a la autoridad judicial correspondiente enviándole originales las diligencias.

**Artículo 132-** Todo escrito que se presente al Registro Público deberá ir en el papel correspondiente a los asuntos administrativos, y con la firma del peticionario por un abogado.

**Artículo 133-** El presente Reglamento deroga el emitido el 19 de agosto de 1932 y las disposiciones posteriores que lo han reformado.

---

(\*) Decreto 71 de 27 de septiembre de 1963.

Gaceta 228 de 8 de octubre de 1963.

(\*) Decreto 71 de 27 de septiembre de 1963.

Gaceta 228 de 8 de octubre de 1963.