



DIRECCION DEL REGISTRO INMOBILIARIO
Departamento de Asesoría Jurídica
Licda. Ana Lorena Sáenz Jiménez



• CALIFICACIONES FORMALES REGISTRALES

CREACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO

- **El Registro Inmobiliario se crea, mediante la promulgación del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta el día 13 de octubre del año 2009.**

Conformación del Registro Inmobiliario

- **DIRECCION DEL REGISTRO INMOBILIARIO**

- **Subdirección Registral**

- **Subdirección Catastral**

- **Asesoría Jurídica**

- **SUBDIRECCION CATASTRAL:**
- **Oposición a la Calificación:**
- Recurso que interpone el topógrafo cuando se le ha denegado o suspendido la inscripción a un asiento catastral.
- **SUBDIRECCION REGISTRAL**
- **Calificación Formal Registral:**
- Recurso que interpone el notario público cuando se le ha denegado o suspendido la inscripción a un documento de bienes inmuebles.

MARCO DE CALIFICACION REGISTRAL

- **CONCEPTO:** Es el examen, censura o comprobación que, de la legalidad de los títulos presentados al Registro, debe hacer el registrador antes de proceder a la inscripción del documento, teniendo el registrador la facultad de suspender o denegar la inscripción, si el documento no se ajusta a las disposiciones del ordenamiento jurídico.-

Fundamento jurídico de la Calificación Registral

- Fundamentamos legalmente, el ejercicio de la Calificación Registral en el artículo 27 de la Ley número 3883 que es la Ley Inscripción de Documentos en el Registro Público, el cual establece:
- *“**Artículo 27.-** Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”.*

ETAPAS DE LA CALIFICACION REGISTRAL

- **PRIMER ETAPA:** CALIFICACION DE LA FORMA DEL DOCUMENTO.
- **SEGUNDA ETAPA:** CALIFICACION DEL FONDO DEL DOCUMENTO.

CALIFICACION DE LA FORMA DEL DOCUMENTO

(PRIMER ETAPA)

- Se examina las formalidades **extrínsecas** del documento y se verifica si este cumple la FORMA impuesta por ley o por el propio Reglamento del Registro Inmobiliario.
- Por ejemplo se revisan los mecanismos de seguridad del documento como papel de seguridad, boleta, sellos y firma del notario.
- También en la forma, se revisa por ejemplo, que cumpla con los requisitos de los numerales 450 y 460 del Código Civil.

- **ARTICULO 450:** *Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.*
- **ARTÍCULO 460:** *Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1. La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren, del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse. 2. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba. 3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. 4. El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que trasmita o constituya el derecho que ha de inscribirse. En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1, pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.*

Calificación del Fondo del documento

(segunda etapa)

- En la etapa de fondo, el registrador efectúa un análisis del contenido mismo del documento que califica. Valora las formalidades **intrínsecas** de ese documento a la luz de la normativa aplicable y a la información que publicita el Registro mediante sus soportes. En esta etapa, el registrador, dependiendo del movimiento jurídico que se pretende inscribir, valorará si se ajusta al bloque de legalidad consultando la normativa adecuada para cada caso en específico.

- Es importante aclarar que el Registrador, no objetará la redacción del documento que califica, siempre y cuando la misma no sea contraria a la normativa que la regula. Esto se encuentra estipulado en el artículo 4.- de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público número 3883, el cual literalmente reza:
- **ARTICULO 4º.-** *El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado.*

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO una vez calificado

- Una vez calificado el documento, si éste cumple con los requisitos de forma y fondo para ser inscrito, el registrador procederá con la inscripción del mismo, en cumplimiento al numeral 01 infine de la Ley de Inscripción de Documentos ya citada y que indica:
- **ARTICULO 1º.-** El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. **En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.**

JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN MATERIA DE CALIFICACION REGISTRAL

- **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:**
- Voto número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1981.

- **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO:**
- Voto número 043-2005 de las 09:30 horas del 28 de febrero del 2005;
- Voto número 086-2005 de las 10:00 horas del 28 de abril del 2005; y el
- Voto número 168-2005 de las 16:30 horas del 3 de agosto del 2005.

EL RECURSO DE CALIFICACION FORMAL REGISTRAL

- Numeral 37 del Reglamento del Registro Público que es el Decreto Ejecutivo número N°26771-J, el cual literalmente indica:
- **Artículo 37.- Suspensión de inscripción.** *De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.*

CONCEPTO

- Podemos definir el **Recurso de Calificación Formal Registral** como el reclamo que formula el Notario Público, cuando se cree perjudicado o agraviado por alguna resolución que emitió el registrador respecto la consignación de un defecto por la falta de algún o algunos requisitos de forma o fondo en un documento presentado al Diario para su inscripción. O bien, cuando el registrador ha cancelado de forma definitiva el asiento de presentación del documento.

Presentación y trámite del Recurso de Calificación Formal Registral

- El documento se reingresa mediante el mecanismo usual de recepción de documentos y se debe adjuntar al mismo la solicitud de calificación formal. Esta solicitud debe venir debidamente fundamentada.
- El documento en calificación formal, hace el recorrido: 1.- Registrador, 2.- Jefe de Registradores, 3.- Subdirector.

- **1.- REGISTRADOR:** Una vez que el registrador recibe el documento analiza los motivos expresados por el notario y tiene dos opciones: a) Reconsiderar su posición y revocar el defecto inscribiendo el documento, o b) sostener sus argumentos para suspender la inscripción; en este último caso, el registrador deberá debidamente fundamentado, exponer formalmente y por escrito sus razonamientos, trasladando el documento al Jefe de registradores.
- artículo 38 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número N°26771-J:
- **Artículo 38.- Calificación de documentos por parte del Jefe.** *En caso de que el interesado no estuviere de acuerdo con los defectos anotados por el Registrador, o en el momento que el Registrador lo estime conveniente, el documento se pasará a su Jefe para que le de su apreciación con respecto a los defectos anotados. El Jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una resolución razonada y elevará la acción a la Dirección o a la Subdirección. En cualquiera de los casos deberá fundamentarse la solicitud de calificación.*

- **2.- JEFE DE REGISTRADORES:**

- El jefe de registradores tendrá dos alternativas: a) revocar el defecto y ordenar bajo su responsabilidad la inscripción del documento, o en su defecto, b) confirmar el defecto fundadamente exponiendo sus razones por escrito y trasladar el documento a la Dirección del Registro Inmobiliario.

- **SUBDIRECTOR REGISTRAL:** Una vez en la Dirección del Registro, será el Subdirector Registral, quien se encuentra facultado para realizar el análisis correspondiente.(Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).
- El Subdirector Registral, luego del estudio correspondiente del documento, de los defectos consignados y los argumentos y fundamentos esbozados por el Notario Público, el registrador y el jefe de registradores, tendrá dos opciones: a) revocar el defecto consignado, lo cual será de acatamiento obligatorio del registrador , quien deberá proceder con la inscripción del documento. No obstante, no será vinculante para otros casos semejantes, excepto que se emita un criterio de calificación registral, el cual será de obligado acatamiento para todos los registradores (art. 16 Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y arts. 38, 39, 40 y 44 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

- En el eventual caso que la Subdirección **CONFIRME** el defecto del documento, y mantenga suspendida la inscripción del mismo, todavía existe para el notario, la posibilidad de un nuevo recurso, el cual se denomina **OCURSO**, éste se encuentra regulado en la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público, a partir del artículo 18, y será resuelto por el Director del Registro Inmobiliario; siendo que si el señor Director mantiene suspendida la inscripción del documento, el notario podrá recurrir esta última resolución del Director, presentando un último recurso llamado **RECURSO DE APELACION**, y éste, deberá interponerse ante el Tribunal Registral Administrativo, quien resolverá en alzada.

• MUCHAS GRACIAS