



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Gravamen:
- Obligación o carga impositiva que pesa sobre los bienes de una persona.
- Es una “carga”.
- Ejemplos comunes:
- Servidumbres
- Hipotecas
- Habitación Familiar
- Limitaciones de alguna Ley
- Plazo de convalidación
- Entre otros...
- “Anotaciones Judiciales” – cuando estén vencidos-



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Sustento Jurídico Arts. 468 y 471 Código Civil.
- Art.468 CC.
- La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. **Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad.**
- La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Art.471 CC.
- “El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará”



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado XXXIX.
- Al inscribir un acto o contrato sobre un inmueble, cuyo título o documento ha sido presentado con las formalidades que exige este Registro, y se determine de su calificación, que existen anotaciones que se encuentran caducas, de acuerdo con lo que señalan los artículos 468 y 471 del Código Civil, o existen gravámenes inscritos tales como, limitaciones al dominio, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido, o aparecen créditos hipotecarios anotados o inscritos que se encuentren vencidos por más de diez años sin que en este Registro exista anotado documento, de *"gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción"*, los cuales según el artículo 471 del Código Civil, "no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo", por estar prescritos, deberá efectuarse la cancelación que corresponda, al inscribirse el respectivo título, cuyo significado debe entenderse en sentido amplio, sea que comprende toda clase de documentos inscribibles (arts. 450, 459, 464, 468 y 471 del Código Civil, 27 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y 45 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público.)



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado XXXIX.
- Cuando se cancelen gravámenes hipotecarios, no es procedente cancelar anotaciones vencidas o prescritas que consten en el asiento registral del inmueble gravado por cuanto el movimiento de cancelación hipotecaria se efectúa sobre el asiento hipotecario y no se considera un movimiento a efectuar sobre el asiento registral del inmueble, salvo que comparezca el titular del bien o derecho y solicite las respectivas cancelaciones. (art 464 Código Civil).



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

## GRAVÁMENES/AFECCIONES

	CITAS DE LA INSCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	FECHA INICIO	FECHA VENCE
	2017-00276264-01-0002-001	PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)	400106011 000	9 de MAYO de 2017	9 de MAYO de 2020
	2017-00594694-01-0001-001	HIPOTECA		18 de SETIEMBRE de 2017	18 de SETIEMBRE de 2047



(Registros: 1 - 2 de 2, Página: 1/1)



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado XXXIX.
- En lo que se refiere a la cancelación de: limitaciones al dominio, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido y mandamientos caducos, sea que el documento que los motiva esté inscrito o anotado, es factible que el propietario del inmueble solicite la cancelación en documento o testimonio ad-hoc, otorgado para esos efectos.





# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

## DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

	CITAS DEL DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	PRESENTACIÓN	OTORGAMIENTO
	2013 - 00022533 - 01	MANDAMIENTO DE ANOTACION DE EXPROPIACION	Hora: 12:03:47 Fecha: 30 de ENERO del 2013	Hora: 13:52:00 Fecha: 7 de AGOSTO del 2012
	2013 - 00080394 - 01	MANDAMIENTO DE ANOTACION DE EXPROPIACION	Hora: 12:04:47 Fecha: 3 de ABRIL del 2013	Hora: 14:23:00 Fecha: 7 de AGOSTO del 2012

1

 (Registros: 1 - 2 de 2, Página: 1/1)

## CONSULTAR

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

### PROPIETARIO

### GRAVÁMENES/AFECCIONES

	CITAS DE LA INSCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	FECHA INICIO	FECHA VENCE
	0800-00343683-01-0003-001	PRACTICADO	600048001 000	15 de JULIO de 2016	15 de JULIO de 2026
	2015-00153294-01-0004-001	SERVIDUMBRE DE PASO	600048001 000	2 de JUNIO de 2015	
	2016-00249170-01-0002-001	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	600048001 000	8 de ABRIL de 2016	

1

 (Registros: 1 - 3 de 3, Página: 1/1)



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado XXXIX.
- En lo que se refiere a la cancelación de documentos anotados pendientes de inscripción cuyo plazo de caducidad ya ha acontecido (art. 468 inciso 5 del Código Civil y art 3 ley 4564 Ley de aranceles del Registro Nacional) los mismos se efectúan una vez que el registrador inscriba nuevos títulos sobre el bien o derecho. Por lo cual no es procedente cancelar este tipo de anotaciones pendientes mediante la presentación de documentos ad hoc en los cuales se solicite únicamente la cancelación de dichas anotaciones.



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Art.45 Reglamento del Registro Público.
- Artículo 45.—**Anotaciones caducas.** Al calificar un documento el Registrador hará caso omiso de las anotaciones caducas y de las inscripciones prescritas y las cancelará al momento de su inscripción.



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

Naturaleza **TERRENO PARA CONSTRUIR**

Provincia **6-PUNTARENAS** Cantón **5-OSA** Distrito **2-PALMAR**

Área **1,214.59** Metros Cuadrados

Gravámenes o Afectaciones SI HAY

## DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

	CITAS DEL DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	PRESENTACIÓN	OTORGAMIENTO
	2013 - 00022533 - 01	MANDAMIENTO DE ANOTACION DE EXPROPIACION	Hora: 12:03:47 Fecha: 30 de ENERO del 2013	Hora: 13:52:00 Fecha: 7 de AGOSTO del 2012
	2013 - 00080394 - 01	MANDAMIENTO DE ANOTACION DE EXPROPIACION	Hora: 12:04:47 Fecha: 3 de ABRIL del 2013	Hora: 14:23:00 Fecha: 7 de AGOSTO del 2012



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

## GRAVÁMENES/AFECCIONES

	CITAS DE LA INSCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	FECHA INICIO	FECHA VENCE
	2017-00276264-01-0002-001	PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)	400106011 000	9 de MAYO de 2017	9 de MAYO de 2020
	2017-00594694-01-0001-001	HIPOTECA		18 de SETIEMBRE de 2017	18 de SETIEMBRE de 2047



(Registros: 1 - 2 de 2, Página: 1/1)



## Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado XXXIX.
- Cancelación de hipotecas por prescripción.
- El propietario de un inmueble y/o deudor de un gravamen hipotecario, podrá solicitar su cancelación como rogación única o dentro de un documento sometido a calificación. (Directriz 003-2015).



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

## GRAVÁMENES/AFECCIONES

	CITAS DE LA INSCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	FECHA INICIO	FECHA VENCE
	0303-00005138-01-0901-001	SERVIDUMBRE TRASLADADA			
	0346-00005978-01-0002-001	HIPOTECA		20 de DICIEMBRE de 1984	20 de DICIEMBRE de 2004
	0369-00007679-01-0001-001	HIPOTECA		23 de NOVIEMBRE de 1988	23 de NOVIEMBRE de 2008
	0516-00019501-01-0001-001	HIPOTECA		5 de MARZO de 2003	5 de MARZO de 2023



# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

- Guía de Calificación Registral Apartado.
- Las servidumbres de paso trasladadas, inscritas en un fondo como sirvientes, y si su origen deviene del arrastre de una servidumbre constituida en una porción de la finca antecedente, que no está integrada a su realidad física; puede ser cancelada por su titular. En estos casos el notario deberá hacer constar que cuenta con un informe técnico, elaborado por un agrimensor debidamente incorporado al colegio profesional respectivo, indicando expresamente el nombre completo del profesional respectivo y su número de agremiado, el cual indique que dicha servidumbre no existe en la realidad física del inmueble.





# Cancelación de Gravámenes Vencidos y Prescritos en el Registro Inmobiliario

**GRAVÁMENES/AFECTACIONES**

	CITAS DE LA INSCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	FECHA INICIO	FECHA VENCE
	0364-00017036-01-0906-001	SERVIDUMBRE TRASLADADA	00157776 000		

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1/1)





- MUCHAS GRACIAS
- BENDICIONES