

Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



1

Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

Ley N.º 9602

TABLA DE CONTENIDO

Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional.....	1
TÍTULO I.....	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPÍTULO I.....	3
ARTÍCULO 1.....	3
ARTÍCULO 2.....	4
CAPÍTULO II.....	6
ARTÍCULO 3.....	7
ARTÍCULO 4.....	7
ARTÍCULO 5.....	8
ARTÍCULO 6.....	9
ARTÍCULO 7.....	9
ARTÍCULO 8.....	10



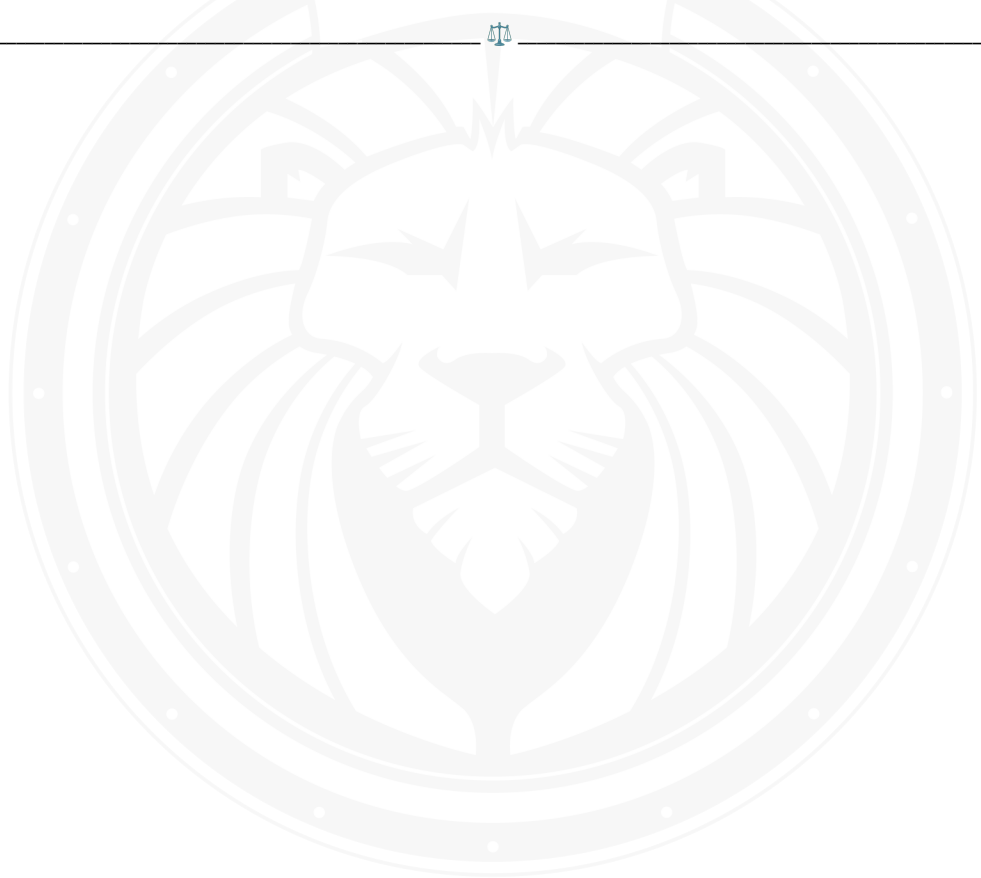
Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



2



BUFETE

• DE •

COSTA RICA



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



3

N° 9602

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional.

(Así modificada su denominación por el artículo 1° de la Ley para evitar el fraude sobre bienes y derechos registrales, N° 10830 del 19 de noviembre del 2025. Anteriormente se indicaba "FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA")

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN, FUNCIONES Y COMPETENCIAS

ARTÍCULO 1

Objeto de la ley

La presente ley tiene como objeto delimitar las funciones y competencias de los registros de personas jurídicas, bienes muebles e inmuebles, en materia de cancelación de asientos provisionales o definitivos; sin detrimento de la tutela



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



4

jurisdiccional de estos, cuando tales asientos son producto de situaciones extrarregistrales irregulares, siempre y cuando tales cancelaciones no afecten los eventuales derechos de posteriores terceros registrales que deban ser protegidos en su adquisición.

(Así reformado por el artículo 2° de la Ley para evitar el fraude sobre bienes y derechos registrales, N° 10830 del 19 de noviembre del 2025)

ARTÍCULO 2

Definiciones.

Para los efectos de esta ley se emplearán las siguientes definiciones:

- a) Anotación: procedimiento mediante el cual cada documento recibido en el diario es incluido dentro de la información registral con los datos del asiento de presentación para conocimiento de terceros.
- b) Asiento de presentación: asiento preliminar o preparatorio del asiento de inscripción definitiva. Su efecto principal es advertir a terceros de la existencia de un movimiento que se va a realizar sobre el derecho inscrito y de guardar la prioridad registral frente a otras posibles anotaciones.
- c) Dirección general: se refiere a la Dirección General del Registro Nacional.
- d) Dirección o director: se entenderá por Dirección o director el superior jerárquico del Registro correspondiente.



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



5

- e) Fe pública: autoridad otorgada por el artículo 31 del Código Notarial a las manifestaciones que el notario haga constar en los documentos que autoriza.
- f) Finca: inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles como unidad jurídica.
- g) Inmatriculación: primera inscripción de dominio que se hace en el registro inmobiliario de un inmueble no inscrito previamente o sin tracto sucesivo o antecedente registral.
- h) Matricidad inexistente: condición documental irregular declarada en sede registral, por valoración de exclusiva competencia de la dirección o subdirección del registro correspondiente, cuando un testimonio de notario no esté asentado en el correspondiente documento matriz. Tal omisión deberá individualizarse objetivamente por medio de una certificación ad hoc del Archivo Notarial.
- i) Marco de calificación: calificación que hace el registrador limitándose al contenido del documento y su confrontación con la publicidad registral.
- j) Nota de bloqueo registra!: medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud de origen extrarregistral, en los asientos del registro correspondiente. Para su imposición, deberá demostrarse la existencia de un fraude mediante una prueba objetiva. Su efecto será la inmovilización del asiento al que se le imponga.



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



6

- k) Propietario: persona física o jurídica que tenga debidamente inscrito a su nombre un derecho sobre un bien a registrar en el registro correspondiente.
- l) Registrador: funcionario del Registro Nacional encargado de calificar e inscribir documentos.
- m) Registro: se refiere al registro correspondiente.
- n) Subdirección: se refiere a la subdirección registral del registro correspondiente.
- ñ) Tercero registral protegido: es aquel que haya constituido, modificado o adquirido un derecho real inscribible, atendido al contenido de la publicidad registral, que hubiera contratado con quien se presume propietario -por aparecer en el registro como titular inscrito-, a título oneroso, de buena fe y que haya solicitado la protección de tal derecho, por medio de la presentación formal al registro del documento auténtico que lo contenga, para su debida inscripción.
- o) Título: derecho contenido en el documento y no el medio material o físico que lo describe.

(Así reformado por el artículo 2° de la Ley para evitar el fraude sobre bienes y derechos registrales, N° 10830 del 19 de noviembre del 2025)

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES APLICADOS



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



7

A LA CANCELACIÓN DE ASIENTOS

ARTÍCULO 3

Alcances de la seguridad jurídica registral

El Registro Inmobiliario tutela y garantiza el derecho de propiedad inscrito y demás actos o contratos sobre bienes inmuebles.

La seguridad jurídica registral sobre la información inscrita alcanza al:

- a) Titular inscrito.
- b) Tercero registral de buena fe (tercero registral protegido).
- c) Ubicación y descripción física del inmueble en el mapa catastral.

ARTÍCULO 4

Aspectos generales del principio de rogación

El principio de rogación consiste en la solicitud o petición expresa de parte interesada al Registro Inmobiliario, para la inscripción o cancelación y publicidad de documentos, derechos reales y personales sobre inmuebles. El Registro en ningún caso actuará de oficio, salvo las excepciones que por esta misma ley se dispongan o a requerimiento de una autoridad judicial o administrativa.

Los documentos presentados al Registro Inmobiliario - incluidos los electrónicos- deben gozar de autenticidad; dicha condición se da cuando el documento o



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



8

acto cumple con las formalidades y solemnidades establecidas por el ordenamiento jurídico para su registración, incluida su matricidad.

ARTÍCULO 5

Cancelación de asientos de presentación o de inscripción definitiva de origen fraudulento

Cumpliendo con el debido proceso y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de los asientos, las inscripciones generadas a partir de documentación fraudulenta, por contener un acto inexistente, serán canceladas restituyendo la información registral a su estado anterior, sea de oficio o a solicitud de los afectados del movimiento fraudulento, siempre que tal inexistencia pueda ser objetivamente acreditada en sede registral, en los casos y según los procedimientos y requisitos establecidos en el reglamento de esta ley.

No podrán alegarse derechos derivados directamente de un asiento registral originado en documentación fraudulenta e inexistente, salvo los del tercero registral protegido por el principio de fe pública registral.

La resolución final que ordene la cancelación de un asiento provisional o definitivo tendrá recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación de dicha resolución; todo de conformidad con lo que se establece en los artículos 25 y 26 de la Ley 8039, Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, del 12 de octubre de 2000.



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



9

(Así reformado por el artículo 2° de la Ley para evitar el fraude sobre bienes y derechos registrales, N° 10830 del 19 de noviembre del 2025)

ARTÍCULO 6

Procedimientos excluidos del marco de calificación del registrador

Los procedimientos para la declaratoria de cancelación de asientos por matricidad inexistente o por alguna otra nulidad documental de carácter objetivo, para su valoración en sede registral, serán de exclusiva competencia de la Dirección o la Subdirección Registral y, por lo tanto, quedan excluidos del marco de calificación registral.

ARTÍCULO 7

Consecuencias registrales de la matricidad inexistente

La inexistencia de matriz de un testimonio de escritura o una inexactitud de fondo con esta tendrá como consecuencia instrumental la nulidad del documento respectivo y, como consecuencia registral, procederá la cancelación de los asientos definitivos o de presentación -en el caso de las anotaciones provisionales- que hayan provocado tales documentos irregulares, siempre y cuando tal cancelación no afecte los Intereses de terceros registrales protegidos, dada la inscripción de movimientos posteriores al derecho contenido en el testimonio nulo o por matricidad inexistente.



Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



10

De existir un tercero registral protegido, en razón de la presentación de una prueba objetiva que demuestra la inexistencia de matriz o la inexactitud de fondo entre esta y el documento presentado a la corriente registral, dará pie para la consignación en el asiento registral, de una nota de bloqueo registral, la cual tendrá como efecto la inmovilización del inmueble al que se le imponga.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los trece días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

ARTÍCULO 8

Ámbito de aplicación.

Los efectos de la presente ley serán aplicables, además del Registro Inmobiliario, a los Registros de Personas Jurídicas y Bienes Muebles del Registro Nacional, los cuales integran el Registro Nacional, según los principios y materia sustantiva especial de cada uno de estos registros.

(Así adicionado por el artículo 3° de la Ley para evitar el fraude sobre bienes y derechos registrales, N° 10830 del 19 de noviembre del 2025)

COSTA RICA

