

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PLENARIO

**REFORMA DEL TÍTULO DE LA LEY 9602, LEY DE FORTALECIMIENTO DE LA
SEGURIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA, PARA QUE SE DENOMINE: LEY
DE FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD REGISTRAL DEL REGISTRO
NACIONAL; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 5; Y ADICIÓN DEL
ARTÍCULO 8 A LA LEY 9602, FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD
REGISTRAL INMOBILIARIA, DEL 13 DE AGOSTO DE 2018, EN
PROCURA DE EVITAR EL FRAUDE SOBRE BIENES
Y DERECHOS REGISTRABLES**

DECRETO LEGISLATIVO N.º 10830

EXPEDIENTE N.º 24.161

SAN JOSÉ - COSTA RICA

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**REFORMA DEL TÍTULO DE LA LEY 9602, LEY DE FORTALECIMIENTO DE LA
SEGURIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA, PARA QUE SE DENOMINE: LEY
DE FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD REGISTRAL DEL REGISTRO
NACIONAL; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 5; Y ADICIÓN DEL
ARTÍCULO 8 A LA LEY 9602, FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD
REGISTRAL INMOBILIARIA, DEL 13 DE AGOSTO DE 2018, EN
PROCURA DE EVITAR EL FRAUDE SOBRE BIENES
Y DERECHOS REGISTRABLES**

ARTÍCULO 1- Refórmese el título de la Ley 9602, Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, del 13 de agosto de 2018, para que se denomine: Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional.

ARTÍCULO 2- Refórmense los artículos 1, 2 y 5 de la Ley 9602, Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, del 13 de agosto de 2018. Los textos son los siguientes:

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 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.

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.
- 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 registral: 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.
- 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.

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.

ARTÍCULO 3- Adiciónese un artículo 8 a la Ley 9602, Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, del 13 de agosto de 2018. El texto es el siguiente:

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.

Rige a partir de su publicación.

ASAMBLEA LEGISLATIVA-
año dos mil veinticinco.

Aprobado a los treinta días del mes de octubre del

COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO

Vanessa de Paul Castro Mora
Presidenta a.í.

Gloria Zaide Navas Montero
Segunda Secretaria

Luz Mary Alpízar Loaiza
Primera Prosecretaria

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE.

RODRIGO CHAVES ROBLES.—El Ministro de Justicia y Paz, Gerald Campos Valverde.—
1 vez.—(L10830 - IN202501018848).