

## LEY 3883 SOBRE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO

### LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,

#### DECRETA:

**Artículo 1.-**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.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

**(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998.)**

**Artículo 2.-**El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.

**(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977.)**

**Artículo 3.-**Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.

Queda facultada la Dirección General del Registro para establecer plazos menores al indicado, tomando en consideración las demandas de servicio y su capacidad de trabajo; además velará por el debido cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

**(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)**

**Artículo 4.-**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.

**(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)**

**Artículo 5.-**Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, en la misma forma en que dispone el artículo 62 bis a) de dicha ley, dejando constancia en el expediente respectivo.

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.

**(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)**

**Artículo 6.-**No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel, salvo lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado.

Si en el estudio del documento resultaren defectos, errores u omisiones de orden material, tales como los relativos a tomo, folio, asiento, situación y cualesquiera otros datos que no alteren la voluntad de las partes ni modifiquen en su esencia el acto o contrato, se procederá a inscribir el documento -si no existieren otros defectos que lo impidan- y el Registrador anotará aquellos, a fin de que el notario, al recibir inscrito el documento, haga al margen de la escritura original la corrección del caso. Igualmente podrá el notario, dejando la razón correspondiente al margen de la escritura original, corregir esa clase de defectos, errores y omisiones, sin perjuicio de las facultades que también le conceden los artículos 62 y 62 bis a) de la Ley Orgánica del Notariado, además podrá corregir otros errores que le hubiesen autorizado enmendar las partes o incluir datos que estas le autoricen consignar.

Los demás defectos deberán indicarse, clara y detalladamente, en la minuta respectiva, sin que sea permitido hacerlo en el documento cuya limpieza se deberá mantener, con las citas de ley en que se funda, dentro del plazo y bajo las sanciones por incumplimiento que determine el reglamento.

Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados estos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese reglamento con las sanciones que el mismo determina para el caso de incumplimiento.

Corregidos los defectos apuntados al inicio, no podrán señalarse nuevos defectos y deberá procederse a la inscripción del documento respectivo.

***(Así modificado por el artículo 18 de la Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981)***

**Artículo 6 bis.-** Los funcionarios de las dependencias de los registros que reciban documentos para su inscripción, una vez que los califiquen, indicarán los defectos en un solo acto. El incumplimiento hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria, con la sola denuncia del notario o del interesado. El jefe administrativo o director aplicará de inmediato la sanción. La reiteración facultará al jefe inmediato para reubicar al funcionario.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998)***

**Artículo 7.-** No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquel indicare.

Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.

En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas, carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se inscriba el documento posterior relativo a la inscripción del inmueble en el cual se practicó la anotación errada. El Director del Registro dictará las normas de procedimientos atinentes a estos casos.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 8.-**No procederá inscribir un documento que estuviere en contradicción con otro presentado anteriormente, siempre que la inscripción de éste fuere admisible conforme al artículo anterior. Sin embargo, si se complementan o no hubiere contradicción podrán inscribirse, no obstante que la presentación no sea en el orden cronológico correspondiente, sin que sea necesario un documento especial de posposición del primer documento. En tal caso, si los documentos se hubieran distribuido a registradores diferentes, los inscribirá el registrador que indicare el Director del Registro o el Director General Asistente.

Las anotaciones pendientes, referentes a un derecho indiviso, no impedirán la inscripción de operaciones referentes a otros derechos indivisos de la finca del mismo propietario o de otros condueños.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 9.-** Es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubieran incurrido los Registradores al anotar

o inscribir documentos. Por consiguiente, no procede exigir a las partes o interesados que aporten documentos o lleven a cabo gestiones para la corrección de esos errores del Registro. Tales copias o documentos estarán exentos de impuestos o derechos.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 10.-** En caso de protocolizaciones de remate, el Registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial y de las que deban desaparecer automáticamente a causa del remate efectuado por ser incompatibles con el mismo.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 11.-** Ordenada la cancelación de un asiento del Diario, por autoridad judicial, si el documento respectivo no se encontrare en el Archivo, el Registrador procederá a efectuarla indicando esa circunstancia.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 12.-** Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible.

Procederá, si así fuere solicitado por las partes o por el notario autorizante, la inscripción parcial de uno o más documentos cuando se hubiesen presentado conjuntamente, o de la parte correcta de un documento, siempre que fuere legalmente posible, de conformidad con el artículo 452 del Código Civil y los artículos 7° y 8 de esta ley.

***(Así modificado por el artículo 18 de la Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981)***

**Artículo 13.-** El Registro no podrá negarse a inscribir documentos relativos a personas extranjeras que sólo usen un apellido, por el único hecho de no consignarse el segundo apellido. En tales casos, si fuere necesario, la anotación en el índice se hará por la combinación del nombre y el único apellido que se indicare en el documento, con la referencia del número del documento de identificación y su clase si se constaren en aquel.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 14.-** Cuando hubiere segregaciones de lotes de la misma finca no es necesario describir el resto en cada uno de los documentos, siempre que se presenten conjuntamente y el último instrumento contuviere esa descripción.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 15.-** El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto.

***(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 16.-** El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 17.-** No será necesario que los funcionarios del Registro Público rindan garantía para el ejercicio de sus funciones.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 18.-** Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y

razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 19.-**Tienen personería para promover el recurso, no sólo las personas que sean parte en los documentos o inscripciones, sino también el notario que autoriza y aquellas otras personas que resultaren con interés, según los documentos existentes en el Registro o en las inscripciones de éste.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 20.-** El interesado al promover el recurso o al apersonarse en el mismo, deberá indicar el apartado postal o la dirección precisa en la capital a donde pueda serle dirigida nota certificada dándole aviso de la resolución dictada. Deberán señalar oficina para oír notificaciones ante los Tribunales Superiores. Si no cumplieren con esos requisitos, las resoluciones se les tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 21.-**Los demás interesados, según los documentos o inscripciones, deberán ser citados por un término que no exceda de quince días para que se presenten en defensa de sus derechos. La citación se les notificará mediante carta certificada dirigida a su domicilio, si éste fuere conocido, y en caso contrario mediante aviso publicado una vez en el "Boletín Judicial". Transcurridos ocho días, contados a partir de la fecha del depósito de la nota en la oficina del correo o de la publicación del aviso, se tendrán por notificados esos interesados para todo efecto legal.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 22.-**Vencidas las audiencias respectivas, el Registrador decidirá, en resolución considerada, lo que estimare conveniente con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revocación, mandará practicar el asiento; en caso contrario denegará la inscripción ordenando cancelar total o parcialmente, según el caso, el asiento del Diario correspondiente al documento cuya inscripción se deniegue.

Esta resolución se notificará al ocursoante así como a los demás interesados que se hubieran apersonado en la forma que indica el artículo veinte.

El Registrador deberá dictar su resolución dentro del mes siguiente al vencimiento del término de las audiencias concedidas. Si no lo hiciere así, se tendrá como revocada la orden de suspensión y se procederá a practicar el asiento.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 23.-**De lo resuelto por el Registrador procederá el recurso de apelación para ante el Tribunal Superior que acuerde la Corte Plena, siempre que se interpusiere ante el Registrador General dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de aquella resolución.

Presentada en tiempo la apelación, el Registrador, sin más trámite, remitirá el expediente al indicado Tribunal. Si no hubiere apelación se ejecutará lo resuelto.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 24.-**Recibido el expediente por el Tribunal Superior referido, éste conferirá a las partes, un término común de tres días, para que refuercen, si lo desearan, sus pretensiones con nuevos alegatos.

Transcurrido ese término, el Tribunal dictará su resolución dentro de los quince días siguientes, la cual se notificará al Registrador General, al ocursoante y a los interesados que se hubieren apersonado.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 25.- Derogado por el artículo 7 de la Ley No. 7274 de 10 de diciembre de 1991.**

**Artículo 26.-**Resuelto en firme el recurso, el Tribunal devolverá el expediente al Registro. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos indicados en la resolución, se practicará el asiento, haciendo constar que se procede por disposición del Tribunal.

Si se hubiere denegado la inscripción se devolverá el documento al Archivo, para su entrega al interesado, previa cancelación del asiento del Diario y de la nota marginal correspondiente, salvo que pudiere allanarse el impedimento mediante un documento adicional, en cuyo caso el Registrador General concederá un término no inferior a un mes para ese fin, vencido el cual, sin haberse cumplido, se procederá a efectuar la cancelación referida.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**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.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 28.-**Los recursos se tramitarán en papel sellado de un colón; pero el Registrador General podrá actuar en papel de oficio así como todas las diligencias que se lleven a cabo a su solicitud. Las certificaciones que dispusiere, solicitare o aportare el Registrador se extenderán libres de derechos e impuestos.

De todo escrito se acompañarán tantas copias en papel común como interesados hubiere en el recurso.

Las firmas de los interesados deben ser autenticadas por un abogado.

Al promoverse el recurso se acompañarán cinco hojas en limpio del papel sellado de un colón, para proveer y resolver, sin lo cual no se dará curso a la gestión.

En los recursos procederá deserción de los mismos o de sus recursos, en los mismos términos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles, el cual también se aplicará en lo referente a su tramitación, a falta de disposición expresa de la presente ley.

***(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)***

**Artículo 29.-**Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 30.-**Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 31.-** El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelar la presentación.

Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 32.-** El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 33.-**Cuando la ubicación geográfica de un inmueble esté mal consignada en los asientos registrales, la situación podrá corregirse en escritura pública, con la comparecencia del titular del bien. En todo caso, el notario deberá dar fe de que la ubicación geográfica es correcta, con vista del plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional. Si el inmueble no tuviere plano catastrado, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 34.- Reserva de prioridad**

La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que se declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro.

La solicitud de reserva será facultativa y se hará en escritura pública, firmada por los titulares del bien, mencionará el tipo de contrato que se pretende realizar y las partes involucradas. No devengará impuestos ni timbres, salvo los derechos que se fijen dentro del arancel de derechos del Registro Público.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 35.- Vigencia de la reserva de prioridad**

La anotación de reserva de prioridad tendrá una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro.

Pasado este período, si no se hubiere presentado la escritura o el documento en el que conste el contrato definitivo relacionado en la solicitud de reserva correspondiente, caducará automáticamente y el registrador la cancelará al inscribir títulos nuevos.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)***

**Artículo 36.- Efecto jurídico de la reserva de prioridad**

La reserva de prioridad origina un asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quien presente un documento con posterioridad, y dar aviso a terceros de la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado sin presentar al Registro.

Cuando se presente el contrato definitivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de reserva y el notario hará relación en este de las citas de presentación de la solicitud de reserva de prioridad.

La reserva de prioridad no impide la presentación posterior de otros documentos; pero, en todo caso, estos deberán respetar el asiento de reserva y el instrumento para el cual fue solicitada, siempre que se presente dentro del plazo legal. El registrador, al inscribir el contrato definitivo, cancelará todos los asientos de presentación posterior que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que se inscribe.

Si el instrumento para el cual se solicitó la reserva de prioridad se presentare una vez vencido el plazo de vigencia de la reserva, surtirá efectos jurídicos a partir de su presentación, en los términos establecidos en el artículo 455 del Código Civil.

La reserva de prioridad no genera tracto sucesivo para efectos de realizar actos o contratos con base en el asiento de reserva; además, es irrevocable, inembargable y no es susceptible de traspaso ni cesión, total ni parcial, por parte del adquirente ni del acreedor; tampoco crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes.

***(Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)***

**COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO**

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Legislativa.- San José, a los diecisiete días del mes de mayo de mil novecientos sesenta y siete.

HERNAN GARRON SALAZAR,

**Presidente.**

ANTONIO ARROYO ALFARO, NOEL HERNANDEZ MADRIGAL,  
**Primer Secretario Segundo Secretario**

Casa Presidencial.- San José, a los treinta días del mes mayo de mil novecientos sesenta y siete.

***Ejecútese y Publíquese***

J.J. TREJOS FERNANDEZ

El Ministro de Gobernación, Policía, Justicia y Gracia  
encargado del Despacho de Trabajo y Bienestar Social Justicia y Gracia  
CRISTIAN TATTENBACH IGLESIAS.