

# **Reglamento de Documentos Complejos presentados en el Registro Público de la Propiedad Inmueble**

N° 28585-J

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
Y LA MINISTRA DE JUSTICIA Y GRACIA

Con fundamento en el artículo 140, incisos 3) y 18 de la Constitución Política,

*Considerando:*

1°—Que el Código Notarial, Ley N° 7764 de los 17 días del mes de abril de 1998, publicado en el Alcance N° 17 a *La Gaceta* N° 98 del 22 de mayo de 1998, introdujo en su articulado, una serie de reformas y disposiciones transitorias, entre ellas las establecidas en el artículo 178 de dicho Código.

2°—Que debido a la incidencia que esa normativa tiene en tratándose de materia registral inmobiliaria y en acatamiento a lo dispuesto por la reforma del artículo 468, párrafo segundo del Código Civil, respecto a la reglamentación de documentos complejos que se presenten al Registro Público de la Propiedad Inmueble, para su respectiva calificación, es Necesario emitir un reglamento que regule toda la materia atinente a este caso.

3°—Que además, en aras de cumplir con lo estipulado en el párrafo 2) del artículo 468 del Código Civil, en cuanto al cómputo del término de caducidad que

se verá suspendido entratándose de documentos complejos, entre otros presupuestos, se requiere establecer mecanismos legales que le permitan cumplir al Registro Público de la Propiedad Inmueble con esa normativa. **Por tanto,**

DECRETAN:

**Reglamento de documentos complejos presentados en el  
Registro Publico de la Propiedad Inmueble**

Artículo 1°—Criterio para determinar un documento complejo. Documento complejo es aquel que no puede ser estudiado junto con el grupo de documentos que se califican en forma regular y cotidiana, en razón de que por su contenido el registrador tenga la necesidad de consultarlo en conjunto con el respectivo jefe de grupo o con los asesores jurídico-registrales, para valorar las operaciones, cláusulas contractuales ; que contiene el mismo, su redacción, la forma en que se deben tasar los derechos y timbres o la modalidad de inscripción que deba llevarse a cabo y o cualquier otra circunstancia que merezca un análisis adicional.

Artículo 2°—Plazo y fundamentación para solicitar la complejidad del documento.- El plazo para clasificar un documento como complejo, deberá efectuarse dentro del término de los ocho días naturales, contados a partir de la fecha del asiento de presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, plazo que se encuentra estipulado en los artículos 3 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 y sus reformas y 36 del Reglamento del Registro Público y sus reformas, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J. El carácter de complejo, deberá fundamentarse en forma amplia y detallada por el Jefe de registradores respectivo.

Artículo 3°—Consignación de marginal y anotación. Una vez que se haya determinado que el documento ha sido clasificado de complejo, el Jefe de registradores, consignará tal situación en la base de datos del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando el código respectivo, para que conste en el inmueble o derecho de que se trate, así como también en los trámites del documento, mediante la marginal respectiva. Esta consignación deberá efectuarse dentro del plazo de

los ocho días naturales, contados a partir de la fecha del asiento de presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, del que se hizo referencia en el artículo anterior.

Artículo 4°—Plazo para resolver la calificación.- El plazo con que se cuenta para resolver la calificación de un documento complejo será de tres meses, contados a partir de la fecha del asiento de presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Artículo 5°—Del cómputo del plazo de caducidad.- El cómputo del plazo de caducidad para este tipo de documentos, que se encuentra establecido en el artículo 468, párrafo 2 del Código Civil, será de un (1) año y tres (3) meses, contados a partir de la fecha del asiento de presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Artículo 6°—Vigencia. Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil.