



Universidad de
San José



DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL II

EL OCURSO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

POR: ALEXANDER VARGAS SANABRIA

PROF.: Lic. Danny González.

Octubre, 2009

EL OCURSO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La palabra Ocurso significa según la Real Academia de la Lengua Española: **“petición por escrito”**.

Cuando hablamos del ocurso relacionado con el Registro Público o Registro Nacional de la Propiedad; debemos buscar sus regulaciones e implicaciones en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883, del diecisiete de mayo de mil novecientos sesenta y siete; a partir del artículo 18.

Una pregunta muy importante es aclarar cuándo procede presentar un Ocurso; y en ante qué cuadro fáctico lo podríamos hacer.

Hasta el artículo 17 de la Ley supra indicada, se regula el proceso de inscripción de documentos; y dado el supuesto que un documento ha sido presentado ante el Registro Público de manera correcta, adecuada y cumpliendo con los requisitos establecidos; este documento luego de obtener su identificación, o sea su tomo y asiento; es escaneado lo que anteriormente se conocía como microfilmado, rutina que ya no se lleva a cabo pues son ahora registradas sus imágenes a través de un escáner, luego es anotado al margen del bien que se verá afecto con el movimiento Registral solicitado en el mismo; de manera siguiente es llevado al Registrador encargado de la calificación del mismo; o sea de un análisis y estudio detallado del documento antes de su posible inscripción en caso de que esté exento de errores formales o de fondo, preestablecidos.

Ahora bien; en el supuesto de que el Registrador asignado al documento califique éste de manera que cualquiera de los interesados esté disorde con aquella calificación, podrá presentar en cualquier momento el **OCURSO RESPECTIVO**, que necesariamente será escrito, ello por el origen mismo que el ocurso tiene.

Se deberán exponer los motivos y razones legales en las cuales se apoya para solicitar que se revoque la orden de suspensión o la denegación formal de la inscripción.

Es importante acotar que cuando hablamos de interesados en presentar un ocurso; no sólo lo serán las partes otorgantes del documento que en la calificación fue denegada su

Alexander Vargas Sanabria

inscripción; sino que también lo es el Notario autorizante del documento, y cualquier otro interesado según los documentos en el Registro.

Entre los requisitos esenciales del Ocurso que nos ocupa está el deber de indicar medio para escuchar notificación o aviso de la resolución dictada; y si no se cumple las siguientes notificaciones se tendrán por practicadas veinticuatro horas después de dictadas las Resoluciones.

Otros interesados, según los documentos o las mismas inscripciones Registrales, pueden ser llamados dentro quince días para que defiendan sus derechos, a través de una carta a su domicilio y si el domicilio es desconocido entonces puede hacerse a través de un Edicto; y después de ocho días se darán por notificados.

Luego de las audiencias, y dentro de un mes posterior a ellas, el Registrador puede decidir en Resolución Considerada, con fundamentos legales; y puede decidir alguna de cosas: realizar la inscripción del documento o denegarla y con ello la cancelación total o parcial de documento anotado; y esa Resolución se le comunica a todos los interesados, también por carta o edicto. Si el Registrador no hace la resolución antes del mes, el Registro procede a inscribir el asiento.

Ahora bien, por lo resuelto por el Registrador, tiene recurso de apelación ante el Tribunal Superior respectivo y deberá presentarse dentro de cinco días posteriores al conocimiento de la resolución; además si se presenta, entonces el Registrador facilitará todo el expediente al Tribunal; luego el Tribunal otorga tres días más para que las partes refuercen si desean sus posiciones; y posteriormente en los siguientes quince días el Tribunal dicta su resolución, que es notificada al Registrador y las partes.

El expediente es devuelto al Registrador, quien procederá conforme lo resuelto, si se ordenó la Inscripción lo debe hacer dejando constancia de que se inscribe por orden del Tribunal; y por otro lado si se deniega entonces, el Registrador dentro del mes siguiente cancela la presentación del documento y lo pasa al Archivo para su posterior entrega al interesado; si no lo hace en ese tiempo el Registro hará la cancelación del asiento.

El ocurso debe presentarse junto con un juego de copias para cada interesado; y debe ser autenticado por un abogado; y se aplicarán los artículos del Código Procesal Civil, en caso de DESERCIÓN

El procedimiento que se utiliza para el ocurso, resulta muy bien explicado a partir de la siguiente resolución:

CIRCULAR BI-008-01

ASUNTO: Procedimiento para la presentación y tramitación de calificaciones y diligencias ocursoales (interrupción de la caducidad, artículo 468 Código Civil)

FECHA: 03 de octubre del 2001

Para ser más efectivo el cumplimiento de lo que establece el artículo 468 del Código Civil, respecto a la interrupción del plazo de caducidad cuando se presenten recursos contra la calificación que de un documento efectúe un registrador o bien, tratándose de la presentación de diligencias ocursoales incoadas para que se revoque la orden de suspensión, la denegación formal de la inscripción o también por existir negativa de inscribir un documento por motivo de derechos de registro o impuestos, sírvanse tomar nota de los procedimientos que se implementarán a partir del dictado de la presente circular

Respecto a la solicitud de calificación que de un documento haga el interesado, una vez recibida en esta Dirección, se le asignará un número a la calificación, siguiéndose la numeración ordinal en forma consecutiva, incluyéndose además el año en que la misma se ha presentado.

*En caso, de que **el o los defectos sean confirmados**, la anotación hecha en su oportunidad por el Registrador, respectivo deberá ser remarcada a **documento calificado**, debiendo incorporarse en los defectos que el **documento fue calificado** y consignarse la marginal respectiva en el libro Diario con el número de calificación que le correspondió.*

*Respecto a las **diligencias ocursoales**, éstas deberán presentarse en la Oficina del Diario, con el fin de que el funcionario asignado al efecto, le consigne en el sistema recibido ocurso. En el reparto de despacho, se le entregará al Registrador que le correspondió el documento objeto del ocurso, quien deberá anotar en las fincas, derechos o gravámenes ocurso en trámite y, a más tardar al día siguiente de su recibo deberá remitir esas diligencias ocursoales a la Dirección.*

Cuando la Dirección reciba la documentación correspondiente a las diligencias ocursoales, le comunicará al Registrador mediante resolución el número de expediente asignado al ocurso, con al fin de que se haga constar en la marginal respectiva y en el libro de Defectos.

Una vez que se hayan resuelto las diligencias ocursoales, la Dirección comunicará al Registrador respectivo mediante una resolución administrativa de las results de esas diligencias acursales, con ni fin un que el Registrador proceda conforme lo resuelto (lo que indica el "Por tanto" de la resolución firme).

El plazo de caducidad de anotación de un documento tiene por excepción cuando el que se presente un ocurso, y entonces en la siguiente circular podemos apreciar en lo que nos interesa, lo siguiente:

CIRCULAR BI-001-00

ASUNTO : Aplicación del artículo 468 inciso 5) del Código Civil, transitorio IX del Código Notarial y reforma a la circular no. 044-98

FECHA: 13 de enero del 2000

Se les recuerda, que mediante la circular de esta Dirección No. 044-98 del 9 de noviembre de 1998, en el punto 13 de ésta, se estableció el procedimiento a seguir en relación a la aplicación del artículo 468 del Código Civil y muy en especial, lo relacionado con el inciso 5) de dicha norma, en concordancia con el TRANSITORIO IX del Código Notarial.

*Cabe destacar, que a partir del 22 de febrero del presente año, se **aplicará el término o plazo de caducidad que indica el citado artículo, el cual es de cinco años para los documentos presentados antes del 22 de febrero de 1999 y de un año para los presentados a partir de esa fecha y que no pudieron ser inscritos por cualquier defecto que así lo haya impedido. Por lo tanto si al ingresar al despacho un documento o al inscribir un nuevo título el registrador determina que se encuentra en las condiciones que dispone dicho artículo, éste deberá cancelar el asiento de presentación.***

I- Debe tenerse presente, que dicho plazo se suspende, tal y como se indicó en la circular No. 044-98, en los siguientes casos Y con las siguientes modificaciones:

...

5- Documento en ocurso

En los casos en que se presente el ocurso, la Dirección deberá emitir una resolución de admisibilidad del ocurso, en la cual se ordena y comisiona a Asesoría Jurídica para:

- 1) Consignar marginal en el módulo de Diario indicando el número de expediente.**
- 2) Anotar en el inmueble o derecho respectivo "**documento en ocurso**". ...**