

CIRCULAR BI-006-02

ASUNTO : Cancelación de anotaciones judiciales y de gravámenes por caducidad o prescripción, (Asrts. 468, 471, 475 del Código Civil y 45 del Reglamento de este registro).

FECHA: 30 de mayo del 2002

Para efectos de unificar el criterio de la calificación registral, conforme lo establece el artículo 44 del Reglamento de este Registro, se **les instruye a efecto de que:**

Al inscribir un acto o contrato sobre un inmueble, -los que autorizan los artículos 450, 459 y 464 del Código Civil y 49 de dicho Reglamento, cuyo título o documento ha sido presentado Con las formalidades que exige este Registro, **y se determine de su calificación, que existen anotaciones** que se encuentran caducas, de acuerdo con lo que señalan los artículos 468 y 471 del Código **Civil, o existen gravámenes inscritos** tales como, limitaciones al **dominio**, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido, o aparecen **créditos hipotecarios anotados o inscritos que se encuentren vencidos por más de diez años** sin que en este Registro exista anotado documento, de "gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, ... ", los cuales según el artículo 471 del Código Civil, "no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo", por estar -prescritos, **deberá efectuarse la cancelación que corresponda, al inscribirse el respectivo título, cuyo significado debe entenderse en sentido amplio, sea que comprende toda clase de documentos inscribibles,** de acuerdo con lo que señalan los artículos 450, 459, 464, 468 y 471 del Código Civil, 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, y 45 del citado Reglamento.

Se les recuerda que este Registro no puede actuar de oficio, sino a ruego o petición de parte interesada (Principio de Rogación contenido en el artículo 451 del Código Civil y 59 del referido Reglamento) , sin embargo, si se presenta un testimonio otorgado por el propietario o propietarios de un inmueble únicamente para solicitar que se cancele una hipoteca que se encuentra prescrita (**documento ad-hoc**), sea que aparezca anotada o inscrita, invocando o no lo que señala el artículo 471 del Código Civil, deberá cancelársele el asiento de presentación al Diario, de acuerdo con lo que establece el artículo 452 del Código Civil, ya que solo el dueño o titular del crédito hipotecario (el acreedor) es quien puede solicitar que se cancele (sea por pago, prescripción o cualquier otro motivo legal autorizado).

A pesar de lo antes indicado, si el propietario solicita la inscripción de cualquier acto o contrato excepto el referido en el párrafo anterior, al efectuar la inscripción del mismo el registrador tiene la obligación de cancelar las inscripciones prescritas o anotaciones que se encuentren caducas, al tenor de lo que señala el referido artículo 471 del Código Civil.

En lo que se refiere **a la cancelación de:** limitaciones al dominio, plazos de convalidación, arrendamientos, condiciones o restricciones con plazo vencido y mandamientos caducos, sea que el documento que los motiva esté inscrito o anotado, sí es factible que el propietario del inmueble solicite la cancelación en documento o testimonio ad-hoc, otorgado para esos efectos.