

Materia Registral

Revista del Registro Nacional / Año 21 n.º 3



Los
Derechos
Reales:
su inscripción
registral en el
Folio Real

Horario especial
de fin de año

Formulario para
correcciones

Presentación

En el último número de la Revista Materia Registral de este año, se incluye un artículo de fondo denominado “Los Derechos Reales: su inscripción registral en el Folio Real”, el cual corresponde al Registro de Personas Jurídicas.

En las Notas Institucionales se informa a las personas usuarias:

- **Horario de atención para fin y principio de año:** esta información detalla los trámites, sedes y horarios en que se brindará la atención.
- **Formulario de Bienes Muebles:** se refiere al documento que debe llenarse para presentar solicitudes de correcciones ante la Oficina de Reconstrucción del Registro de Bienes Muebles.
- **Entidades usan Ventanilla Digital:** se informa que el Ministerio de Hacienda ya utiliza la plataforma para la presentación de documentos digitales. En tanto, el Poder Judicial inició el plan piloto.

Inmersos ya en la época navideña, les deseamos de parte de toda la Familia Registral, unas felices fiestas, llenas de amor, alegría, empatía y solidaridad. Muchas bendiciones y muchos éxitos para el nuevo año.

¡Feliz Navidad y Próspero Año 2026!



Cordialmente,
Agustín Meléndez García
Director General
Registro Nacional

MATERIA REGISTRAL

Revista del Registro Nacional

Año 21 / n.º 3

Consejo Editorial

Agustín Meléndez García
Karla Montero Soto
Gabriela Carranza Araya
Jorge Alvarado Valverde
Mauricio Soley Pérez
Vanessa Cohen Jiménez
Álvaro Álvarez Calderón

Redacción

Emilia Segura Navarro

Diseño gráfico

Mario Vargas Lara

Fotografía

Adobe Stock

Errolyn Montero Fernández

Colaborador

Luis Eduardo Argüello Maradiaga

Coordinación

Gabriela Zúñiga
Dept. Proyección Institucional
materiaregistral@rnp.go.cr

Publicación digital

Materia Registral es una revista especializada en temas registrales, editada por el Registro Nacional.

Los artículos publicados no reflejan necesariamente la opinión de la Institución.

Sede San José, Costa Rica

Apdo. 523-2010 Zapote

Tel. 2202-0800

rnpdigital.com

Diciembre 2025

Tabla de contenidos



4.

Los Derechos Reales:
su inscripción registral
en el Folio Real



16.

Horario especial
de fin de año



17.

Formulario para
correcciones



18.

Entidades usan
Ventanilla Digital



Los Derechos Reales: su inscripción registral en el Folio Real



Luis Eduardo Argüello Maradiaga

Asesor Legal

Registro de Personas Jurídicas

Correo: larguello@rnp.go.cr

I.- Precisiones introductorias

El presente documento analiza la relación directa que existe entre los derechos reales como fenómeno jurídico tangible, y las organizaciones registrales en uso del folio real como medio para la consolidación de asientos definitivos; ambos agentes abordados desde la disciplina jurídica del derecho registral patrimonial. No se busca extender la conceptualización, caracterización o aspectos de orden procedimental para los dos instrumentos jurídicos mencionados, más allá de la estrecha correlación que comparten en el uso del método normativo-hermenéutico.

Considerado desde el punto de vista estático, (Kelsen, 1977, p. 43) el derecho es solamente un sistema de normas a las cuales los hombres prestan o no conformidad. Los actos por los cuales estas normas son creadas y aquellos con los cuales se relacionen solo tienen importancia para el derecho así concebido en la medida en que son determinados por normas jurídicas. Desde este punto de vista, tienen el carácter de actos jurídicos, pero no forman parte del sistema de normas jurídicas.

Lo anterior evidencia que el derecho, en sus diferentes materias, aristas o especialidades, es un fenómeno de conocimiento humano que requiere de una sistematización y por ende una lógica conceptual y procedimental, factores que no escapan a la necesidad de que el Estado o la sociedad civil cree organizaciones registrales como medios para el afianzamiento de derechos y obligaciones.

Ya hace más de un centenio, desde una perspectiva histórica, la formalización del patrimonio susceptible a inscribirse tenía que buscar (Campuzano y Horma, 1925, p. 81), el medio de que las adquisiciones de fincas, derechos reales y demás actos y contratos relativos a bienes inmuebles de fecha anterior al planteamiento parcial de la ley Hipoteca-

ria se inscribiesen en el Registro moderno. Con este propósito se empezó por establecer ciertos estímulos para promover y acelerar la inscripción, unos positivos, consistentes en una concesión de beneficios extraordinarios a las que inscribiesen antes del planteamiento total de la ley, y otros negativos, integrados por sanciones civiles impuestas los que no cumpliesen ese requisito.

Los registros que poseen como punta de lanza las titularidades de derechos, representan en la historicidad registral iberoamericana un ancla común, estructurándose desde la constante profesionalización del personal, el uso de nuevas tecnologías derivadas de la telemática y la perenne innovación y reconceptualización de las formas y medios para vigorizar lo que ya existe y debe –gracias a las necesidades de la globalización– ser orientado a una seguridad jurídica preventiva patrimonial cohesionada, que para el caso de marras utiliza el folio real en muebles e inmuebles.

Si bien existen elementos diferenciadores entre los bienes muebles o inmuebles como que (Pérez Pérez, 2004, p. 72) la propiedad mobiliaria recae siempre sobre objetos cuyo volumen aparece perfectamente delimitado. En cambio, en la propiedad inmobiliaria resulta necesario determinar los límites espaciales del objeto: en su superficie, se puede realizar la delimitación mediante el deslinde y amonamiento de fincas, mientras, en su volumen, la propiedad inmobiliaria se proyectará al subsuelo y al espacio aéreo conforme a la doctrina de la extensión vertical del dominio.

Tanto el folio real como los derechos reales crean una sola unidad registral, que amerita por parte del profesional en derecho una visión amplia e innovadora de esta dualidad, ampliando su entendimiento a partir de la doctrina y la práctica jurídica, pasando por el quebranto de paradigmas y concepciones clásicas.

II.- Folio Real como sistema registral

Sobre este particular es indispensable delimitar (Argüello-Maradiaga, 2022, p. 65) qué se entiende por el sistema de tabulación y resguardo de información registral patrimonial de Folio Real¹; desde el punto de vista conceptual el término “Folio” se utiliza históricamente como una referencia a los antiguos medios de tabulación, que manejaban como soporte de los asientos registrales –específicamente los libros– en los cuales se contenían los detalles sobre los actos, derechos y negocios jurídicos, cuya consolidación se manifestaba través del “folio” –página– donde se asentaba la información. Otra vertiente de la utilización del término folio responde a el titulillo o encabezamiento de las páginas de un libro, situación que alude a la información colocada en el tomo con la finalidad de ubicar e identificar el asiento registral. Siempre relacionado, la utilización de la palabra Real, remite a la relación sujeto-objeto que será protagonista en la consolidación de ese folio, ya sea una persona física o una persona jurídica, y su relación con una cosa determinada.

Se habla de un “sistema de tabulación y resguardo de información registral patrimonial”, puesto que, el Folio Real, es un **sistema**, entendiéndose como un conjunto ordenado de normas y procedimientos que regulan el funcionamiento de un grupo de reglas, principios, valores o medidas que tienen relación entre sí; conteniendo como finalidad **tabular** la información que le es proporcionada por la autoridad competente, a través de los distintos soportes históricamente utilizados por la organización **registral**, como han sido los Tomos, las Microfichas y en la actualidad

el sistema computarizado; en búsqueda de **resguardar** dicha información de naturaleza patrimonial.

Dejando claro las anteriores disertaciones terminológicas, se entenderá para el caso del Derecho Registral Patrimonial, que el Folio Real es un sistema de tabulación y resguardo de información registral patrimonial, que tendrá como base la protección de los actos, derechos y negocios inscribibles, la consolidación de derechos reales, por medio de la registración y publicidad de los mismos, gracias al ordenamiento jurídico atingente y los medios que la institución rectora considere pertinentes² para el cuidado de dicho patrimonio.

La implementación del sistema a nivel de organización registral comparte –esencialmente– la tangibilidad en la identificación o determinación del patrimonio resguardable, originando el afianzamiento del derecho real primigenio³ (como es el derecho de dominio o propiedad absoluta, el asiento principal) unido a los contratos que generan efectos jurídicos de la misma naturaleza (por ejemplo, la hipoteca o prenda, asiento accesorio), nicho donde los registros de bienes muebles e inmobiliarios acogen de pleno derecho los efectos declarativos, (Caicedo Escobar, 2001, pág. 29) donde los derechos reales nacen, se modifican y extinguen antes que el título contentivo de los mismos ingrese al Registro. De tal forma que reconoce la preexistencia del derecho real, del cual toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos señalados por la ley. Con el solo título o con el título y la tradición de la cosa, ajenos al registro opera la transmisión inmobiliaria. En los registros declarativos los derechos reales son publicados, la inscripción cumple con el efecto legitimador y de oponibilidad a terceros.

¹ Si bien, el presente documento tendrá como una de las bases, de análisis del Folio Real; en la tradición registral Iberoamericana existen excepciones, una de las más relevantes con respecto al derecho registral patrimonial, lo tiene Chile, ya que su operatividad posee una génesis en los sistemas de Francia y Alemania, lo que genera a través de la labor, de los conservadores de bienes raíces, efectos jurídicos muy distintos a la generalidad de los países hispanos.

² Ver artículo 29 de la Ley 3883 Inscripción de Documentos en el Registro Público.

³ Ver artículos 253 al 260 de la Ley 63 Código Civil.



A tenor de lo indicado, el operador del derecho⁴ debe interiorizar que si bien la inscripción no es obligatoria para generar fuerza de ley entre las partes⁵, que previamente se identificaron y definieron la trazabilidad legal del bien –propios registrales⁶–, existe un interés colectivo, y en principio indefinido o difuso, de que esta transacción sea presentada e inscrita ante la organización registral, con la finalidad de darse a conocer⁷ a través de la publicidad –terceros registrales– por los medios que se disponga.

No es menor redimir que el tema atendido en este acápite, responde a una necesidad de visualizar la existencia de un prisma en los sistemas registrales, cuyo espectro varía según su tradición y alcances, como es el sistema de Torrens, o los utilizados en Francia y Alemania entre otros, guardando una serie de características sustancialmente diferenciadoras, que desembocan en efectos de registración y publicidad innovadores para estas latitudes.

Finalmente vale la pena destacar, que el *folio real* es –como se ha descrito– un sistema de tabulación y resguardo de información registral patrimonial. La utilización de esta terminología (en el derecho hipotecario) para referirse de forma particular o exclusiva a un inmueble, la propiedad, la finca, el fundo, nave, el lote, predio, los bienes raíces es inexacta y errónea, tendiendo a aludir o confundiéndose con el denominativo numérico o alfanumérico con que se particularizan e identifican estos bienes. Lo indicado no es el *folio real*⁸, sino un medio dirigido a tabular y particularizar; que la organización registral dispuso para el bien inmueble por medio de elementos que refieren a características propias de su locación como es la provincia, el consecutivo diferenciador numérico llamado “matrícula” y la submatrícula o derecho que corresponda al titular; confusión en la cual no se incurre en los bienes muebles, aunque se utilice el mismo sistema para resguardarlos, por la autoridad registral.

⁴ Entiéndase, abogado, notario, juez, registrador y cualquier otro profesional relacionado.

⁵ Ver artículo 480 de la Ley 63 Código Civil.

⁶ El término “*propios registrales*” en el contexto del presente texto, refiere al elemento subjetivo dentro de la concepción de título y modo, que materializa a través de las voluntades, en actos, negocios o derechos inscribibles, aquellas personas que se ven expresamente vinculadas en el documento a registrar, partes contractuales.

⁷ Ver artículo 455 de la Ley 63 Código Civil.

⁸ En Costa Rica, es recurrente utilizar el término folio real, para precisar el denominativo numérico que identifica los bienes inmuebles (ejem 2-254612-000), lo que conlleva una confusión y por ende un desconocimiento de fondo sobre la diferencia entre, el sistema como un todo y la tabulación.

III.- Derechos Reales inscribibles

Es indefectible precisar qué se entiende por derecho real; (Álvarez Hernández, Frank y otros, 2013, p. 33) lo cual alude a un instituto jurídico mediante el que se reconoce a una persona titular (elemento subjetivo) una serie de facultades y deberes (elemento funcional o contenido) que desarrolla respecto de una cosa (elemento objetivo) y con la afectación o no [en ese desarrollo] de o a tercera personas individualizables o individualizadas (elemento subjetivo).

Si bien estos derechos se componen de forma básica por los elementos mencionados, a nivel registral toma relevancia el objeto, tomándose como un punto de partida para la clasificación o ubicación del fuero de auxilio que representa el folio real.

El elemento objetivo (Papaño, José Ricardo y otros, 1989, p. 5) se trata de un concepto doctrinal, por lo cual no sería propio hallar una definición legal. Sin embargo, creemos conveniente intentar una precisión sobre él, antes de abordar el objeto de los derechos reales en particular. Aquí podemos tener en cuenta la definición de Gatti⁹, quien dice "que está constituido por cosas y por los hechos voluntarios, lícitos y posibles, que consisten en la entrega de una cosa o en la ejecución o desistimiento de una acción. Las cosas son el objeto inmediato de los derechos reales; los hechos (de personas determinadas) son el objeto inmediato de los derechos personales o crediticios."

La determinación conceptual de los derechos reales con respecto a los elementos que los componen no es gratuita, ya que permite identificar los efectos jurídicos que estos provocarán sobre el patrimonio, dentro de su espectro de funcionabilidad. Esta idea vincula

al folio real, ya que el sistema está concebido desde su génesis, como un sistema orientado al resguardo y protección de los bienes muebles e inmuebles tangibles, concordando con el objeto, y por ende creando una concreta relación entre ambos institutos jurídicos.

La materialización de los derechos reales¹⁰ a nivel registral se consolida a través del catalizador que representa el Folio Real, medio por el cual se tiene la posibilidad de inscribir aquellos derechos de esta naturaleza, típicamente descritos en el ordenamiento jurídico, aunado a una concepción de lista o números abiertos en esta materia¹¹, siempre bajo la premisa de la aplicación del principio o valor de pertinencia en la inscripción registral, entendiéndose este como la potestad de la organización registral en evaluar la viabilidad jurídica de la inscripción de un acto, derecho o contrato que requiera –tanto para propios como terceros registrales– el concurso de la registración, publicidad y oponibilidad.

Dentro del anterior razonamiento jurídico, debe contemplarse que (Sánchez Calero F. J.-C., 2015, p. 75) existen derechos y situaciones jurídicas que, a pesar de reunir los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, no necesitan de la publicidad registral para producir plenos efectos, pues por gozar de una publicidad que emana de la ley, que los establece imperativamente, o por su carácter ostensible y patente, pueden ser conocidos por todos y, por consiguiente, gozan de eficacia *erga omnes*.

Lo previo exige al operador del derecho, de un ejercicio profesional significativo de cara a la aplicación del principio de pertinencia en la inscripción registral, partiendo del hecho, que optar por una tesis de lista o números abiertos no representa, para el juez, notario público o registrador, un canal irrestricto de

⁹ Mencionado por el autor, Edmundo Gatti, *Teoría general de los derechos reales*, Bs. As., 1975, p. 191.

¹⁰ Ver artículo 259 de la Ley 63 Código Civil.

¹¹ Ver artículo 459 inciso 2 de la Ley 63 Código Civil.



inscripciones, derivadas de las rogatorias, por las autoridades competentes.

Como parte de la tipología de los derechos reales, entre las más comúnmente destacadas está (Sánchez Calero F. J., 2014, p. 35) el derecho real provisional (no tanto porque sea de limitada duración), o más bien de protección provisoria, que es la posesión, y los derechos reales definitivos, por no tener esa clase de limitaciones; –y por otro lado– el derecho real pleno, que es el dominio o propiedad, frente a derechos reales limitados, que atribuyen, a diferencia de aquél, sólo una parte de las posibilidades de aprovechamiento de las cosas sobre las que recaen.

El derecho real provisional y pleno, representan para la organización registral un quehacer cotidiano en los registros públicos que tienen como base el folio real, esto no solo en las

titularidades, sino también en las cargas inmobiliarias¹² y mobiliarias según corresponda, las cuales inciden en el escenario fotográfico de la publicidad registral al ser consultada, tanto como instrumentos jurídicos base que también consolidan asientos definitivos, ejemplo de ello el contrato de compra venta que será suavemente ampliado, así como su efecto de bilateralidad en la relación derecho real-folio real.

Si bien en la práctica, el sistema registral del cual se habla va más allá de lo estrictamente referente a la consolidación de derechos reales¹³, es por autonomía una base generada a través de los contratos traslativos de dominio en su bilateralidad (Ramírez Altamirano, 2017, p. 10) porque supone obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, quienes se obligan cada una de ellas precisamente

¹² A modo de ejemplo, las cargas inmobiliarias se particularizan según su conceptualización, elementos, características y efectos jurídicos, a saber, dentro de esta clasificación están: las limitaciones, los gravámenes, las afectaciones especiales y la publicidad noticia.

¹³ Por ejemplo, la publicidad noticia en la información general del bien mueble o inmueble



en razón de la contraprestación que dará la otra. Las principales obligaciones resultantes del contrato de compraventa son dos: para el vendedor, la entrega de la cosa; para el comprador, la entrega del precio. Sin embargo, no son las únicas; otras obligaciones igualmente importantes son efecto de este contrato, pero se relacionan en última instancia con aquéllas. Por lo demás, recordemos que la bilateralidad del contrato no se refiere al número de partes contratantes, sino a la reciprocidad de las prestaciones, en donde cada una de ellas viene a servir de causa a la otra.

El sistema de seguridad jurídica preventiva patrimonial, compuesto por la función notarial, registral y jurisdiccional, exige el conocimiento de fondo en las distintas aristas del derecho registral patrimonial¹⁴, y cómo esta disciplina del conocimiento jurídico impacta otras áreas de la práctica legal, como es la contractual, de familia, comercial, civil, penal así como cualquier otra que requiera del auxilio de la institucionalidad registral para la protección o cambio de los derechos reales

inscribibles, así como también cualquier otra particularidad que requiera del folio real para causar incidencia.

No es consistente, conocer, estudiar y llevar a la práctica el fenómeno de los derechos reales en la asesoría, cartulación e inscripción, apartándolos de la acción del juez, notario y registrador, sujetos referentes de la construcción de dichos derechos en su eficacia jurídica.

IV.- Oponibilidad y publicidad de los Derechos Reales a través del Folio Real

Con respecto a la oponibilidad, al ser un principio fundamental en el derecho registral, estableciendo que los derechos inscritos en los registros públicos son “oponibles tanto a propios como terceros”, es decir, que pueden ser invocados frente a cualquier persona que pretenda desconocerlos o alegar derechos sobre el mismo bien. Nótese –como se ha aludido– que no todos los derechos son au-

¹⁴ Sobre la generalidad de su espectro, se encuentra el derecho hipotecario, de propiedad intelectual, mercantil y persona, así como el de bienes inmuebles.

tomáticamente oponibles; algunos requieren inscripción para serlo (ej., una compraventa de inmueble o mueble no inscrita puede ser válida entre las partes, pero no oponible a un tercero que lo adquiera de buena fe y lo inscriba primero), situación que obliga el concurso del notario público y registrador como artífices de la materialización de lo rogado.

El derecho real debe ser inscrito, y para ello el folio real provee una estructura organizativa y jurídica para lograrlo, siempre sobre la idea del Registro como un agente pacificador, utilizando para ello, los instrumentos jurídicos que validan la trasparencia de la toma de decisiones y la visibilidad del tráfico jurídico de bienes, conteniendo la intervención estatal sobre los hechos generadores que surgen desde esferas como la civil y comercial, nicho donde eclosiona mayoritariamente la movilidad del patrimonio.

En el anterior sentido (Álvarez Caperochipi, 2012, pp. 155-156) la publicidad es un salto cualitativo, pues no solo implica que un título registral es preferido en su conflicto con un título extraregistral, sino que se expropia todo derecho extraregistral que deja de tener eficacia frente al titular registral, que llamado eufemísticamente –tercero– detenta un título pretendidamente absoluto si adquiere según el registro e inscribe. La radicalidad de la publicidad se justifica porque todos los títulos sobre inmuebles deben estar en el registro, y el tercero puede conocer todo el contenido jurídico de la finca. Es el tránsito frente al tercero, desde la ineficacia del título no inscrito a la plenitud en el derecho inscrito. De algo negativo (ineficacia del título extraregistral) a algo positivo (eficacia plena del derecho inscrito), ha nacido propiamente la publicidad.

Si bien, la posesión de los bienes inmuebles y muebles presume la titularidad de estos, el fenómeno de la posesión al categorizarse como

un “derecho real imperfecto” por la ausencia de la inscripción registral, genera una incertidumbre ante la juridicidad de quien la ostenta, es ahí, donde el estado dota a la institucionalidad registral de un derecho de fortaleza, utilizando la publicidad y la oponibilidad. Ambos principios o valores gozan de una relación derivada, al consolidarse un asiento definitivo gracias a la registración, este es publicado de forma concomitante, y su corroboración permite ejercer la oponibilidad.

Toma relevancia la publicidad formal y material como aspectos primigenios que cubren el quehacer de este principio registral, nicho donde residirá la eficacia y eficiencia del producto generado por la registración, si bien como se indicó el folio real se caracteriza por ser declarativo; en un estado de derecho articulado burocráticamente prima el aforismo jurídico “*lo que no está inscrito no existe*”¹⁵ refiriéndose a la primicia legal de que la inscripción en un registro público es indispensable para que un derecho, acto, negocio o situación legal sea oponible ante propios y terceros. Mejor dicho, si un derecho, carga inmobiliaria o mobiliaria, así como transacción, no está inscrita en el registro correspondiente, no es válido o no puede ser alegado contra quienes no lo conocían, basándose en la importancia y efectos de la publicidad.

El folio real, al estar amparado por un marco jurídico amplio y una institucionalidad sólida, es la opción necesaria, viable y contundente para el aseguramiento del patrimonio, y todas aquellas situaciones jurídicas que requieran de su intervención, en la búsqueda de la certeza y paz social. El operador del derecho no puede ni debe ignorar los efectos que este sistema produce y como guarda desde su concepción la formalización de situaciones jurídicas extraregistrales, concretando la certeza necesaria para la publicidad y oponibilidad.

¹⁵ Ver artículo 1 de la Ley 3883 denominada Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.



V.- Sobre la neo concepción sinalagmática del Folio Real y los Derechos Reales

La implementación de las nuevas tecnologías, la modernización en los contratos y los constantes adelantos en la inteligencia artificial, representan un reto constante en las organizaciones registrales. La trazabilidad del patrimonio que resguarda el folio real a través del uso de nuevas técnicas como el *blockchain*, y el entendimiento que la materia de contratos que se someten a registración –es en su gran mayoría– de naturaleza meramente comercial, exige una estructuración orientada a la gestión del conocimiento del recurso más valioso con que se cuenta, sus colaboradores.

La construcción dirigida a fortalecer la relación entre los derechos reales y el folio real, requiere una base encaminada a la enseñanza, el aprendizaje y la generación de conocimiento por el personal especializado, quienes guardan una relación diaria y estrecha con este fenómeno jurídico, papel que de forma general recae sobre los registros de bienes muebles e inmobiliarios, utilizado como punto de partida, los datos, la estadística registral y si esta no se posee al nivel requerido, el planteamiento de políticas institucionales que permitan su alcance.

El vínculo indisoluble que dimana de ambos fenómenos jurídicos, no es más, que la con-

solidación del sistema registral otrora electo por la mayoría de los pueblos hispanoamericanos, contexto que brinda a los registristas, notarios, jueces y demás agentes vinculados, un nicho de oportunidad en la variación práctica de los registros atingentes utilizando premisas como los números o lista abierta en la inscripción de derechos reales.

Basándose en la visión teórico-práctica del derecho registral patrimonial, la identificación de asientos principales y accesorios, congregan una vorágine o multiplicidad de instrumentos jurídicos registrables, como son –aparte de las titularidades– las ya mencionadas cargas inmobiliarias o mobiliarias, lugar en el cual se logra identificar las limitaciones, las afectaciones especiales, los gravámenes y la publicidad noticia; arrojando un ligamen con numerosas áreas jurídicas, –de manera transversal–, aristas que mutan y aumentan según las necesidades planteadas por los agentes intervenientes en la cadena del intercambio impersonal.

El marco de calificación exige reconocer la complejidad de los encadenamientos normativos en los actos, situaciones, derechos y negocios jurídicos cubiertos por el folio real; las organizaciones públicas y privadas, así como la necesidad de que los individuos articulen esfuerzos en la promoción del saber, entendimiento y aplicación de la especialidad en el derecho notarial y registral.

VI.- Conclusiones

- El folio y los derechos reales poseen un vínculo indisoluble, constituyendo una unidad registral que cimenta la base de las titularidades, resguardando derechos y obligaciones diversas.
- El folio real, es por entendimiento un sistema de tabulación y resguardo de información registral patrimonial, que, a diferencia de otros sistemas utilizados en ajenas latitudes, se muestra como un brazo operativo de la función registral, dentro del sistema de seguridad jurídica preventiva patrimonial.
- Los derechos reales dentro de la organización registral representan una obligación, un esfuerzo y por ende un compromiso, en búsqueda de su aseguramiento y transparente publicidad.
- La oponibilidad y publicidad de los derechos reales a través del folio real, es un fin en sí mismo, no es posible concebir estos efectos jurídicos sin la inscripción, de ahí su importancia y práctica obligatoriedad.
- La nueva concepción del vínculo entre los derechos y el folio real representa para los operadores del derecho y las organizaciones relacionadas una oportunidad para identificar las fortalezas y plantear mejoras, en un trabajo conjunto entre la institucionalidad burocrática, las organizaciones privadas y la academia.



VII. Bibliografía

Álvarez Caperochipi, J. A. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Ediciones Legales

Álvarez Hernández, Frank y otros. (2013). *Derechos Reales: nociones generales*. Editorial Isolma S.A.

Argüello-Maradiaga, L. E. (2022). *Manual de Derecho Registral Patrimonial (parte general)*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Asamblea Legislativa de Costa Rica . (19 de 04 de 1885). *Código Civil*. SINALEVI: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (30 de 02 de 1967). *Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público* número 3883. SINALEVI: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=0&strTipM=TC

Caicedo Escobar, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Temis

Campuzano y Horma, F. (1925). *Principios generales de derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*. Editorial Reus S.A.

Kelsen, H. (1977). *Teoría pura del derecho*. Editorial Universitaria de Buenos Aires

Papaño, José Ricardo y otros. (1989). *Derechos Reales*. Ediciones Depalma

Pérez Pérez, E. (2004). *La Propiedad Inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*. Editorial Bosh

Ramírez Altamirano, M. (2017). *Derecho Civil los contratos traslativos de dominio*. Editorial Juricentro.

Sánchez Calero, F. J. (2014). *Curso de derecho civil III derechos reales y registral inmobiliario*. Editorial Tirant lo Blanch

Sánchez Calero, F. J.-C. (2015). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Tirant lo Blanch

¿Necesita
consultar un
número de placa
o un número de
finca de una
propiedad?

Hágalo en www.rnpdigital.com



Horario especial de fin de año

SEDE CENTRAL DARÁ 4 SERVICIOS

Con ocasión de las vacaciones colectivas y las celebraciones de fin y principio de año, el Registro Nacional informa que sus oficinas permanecerán cerradas del miércoles 24 de diciembre de 2025 al viernes 2 de enero de 2026; con base en el acuerdo Firme J319-2025 tomado por la Junta Administrativa del Registro Nacional en la sesión 28-2025.

En esas fechas estará suspendido el servicio de recepción física de documentos en el diario de la Dirección de Servicios y también la recepción de documentos en las plataformas digitales: Ventanilla Digital, Marcas y Patentes (WIPO FILE) y Marcas de Ganado.

La Sede Central brindará al público **únicamente** los servicios de:

- Certificaciones, incluyendo la tarjeta de circulación de salidas del país

- Reposición de título de propiedad física de bienes muebles
- Placas

Estos servicios se brindarán en horario de 8:00 a.m. a 3:30 p.m. los días:

- Miércoles 24, viernes 26, lunes 29 y martes 30 de diciembre de 2025
- Viernes 2 de enero de 2026

Para consultas gratuitas y compra de certificaciones digitales, utilice el portal de servicios www.rnpdigital.com

Disponible Call Center al **2202-0777 / 2202-0888** y el Chat en línea.

La Institución retornará a las labores en horario habitual, el lunes 5 de enero de 2026.



Formulario para correcciones

BIENES MUEBLES

Para solicitar el estudio y posible aplicación de una corrección en la inscripción de documentos de Bienes Muebles, ahora el interesado debe tramitarlo por medio de un formulario, disponible en el portal web www.rnpdigital.com

Dicho formulario se encuentra en formato Word, la persona usuaria solo debe descargarlo, completar la información, guardarla en PDF y enviarlo al correo **reconstruccionbienesmuebles@rnp.go.cr**

Este trámite aplica por ejemplo, cuando se inscribe mal una cédula de un propietario o una característica de un bien, o cuando se omitió un acto en la inscripción, como una prenda; esas gestiones se deben efectuar usando el formulario.

Este es un trámite que ya existía —lo que cambia es la forma de presentar la solicitud— y lo puede realizar cualquier persona interesada.

Para dudas o consultas, pueden escribir al correo mencionado anteriormente.



Entidades usan Ventanilla Digital

El Ministerio de Hacienda es una de las primeras entidades públicas que ha iniciado el uso de la plataforma **Ventanilla Digital** para la presentación de documentos, marcando un avance significativo hacia la modernización de los procesos.

Para ello, el Registro Nacional desarrolló otras funcionalidades dentro del sistema, que permiten el registro y validación de los fiscales administrativos del Ministerio de Hacienda, quienes son los responsables de tramitar los documentos en formato digital.

Con esta entidad, el Registro Nacional firmó un convenio el pasado 29 de octubre, fecha en que se tramitó la primera solicitud.

Por medio de Ventanilla Digital el documento ingresa y se indexa automáticamente. Luego se procede con las anotaciones respectivas en el Subproceso de Recepción de Documentos, al día siguiente se realiza el reparto y le son asignados a los registradores para su respectiva calificación formal. Anteriormente, el proceso iniciaba con la presentación de los documentos físicos.

Plan Piloto

El Poder Judicial es la otra entidad que ya empezó a conocer el funcionamiento de la plataforma. Por medio de un plan piloto se creó un servicio web donde el administrador general es el encargado de habilitar e inhabilitar a los funcionarios judiciales que pueden tener acceso a la plataforma.

Para ambas entidades, los funcionarios que se encuentren habilitados y con permisos de uso en el sistema, presentarán los documentos judiciales en los cuales deba modificarse la titularidad o información de bienes inscritos en los registros sustantivos.

Próximamente se incorporarán a la plataforma de Ventanilla Digital, el Consejo de Seguridad Vial (COSEVI) y la Contraloría General de la República (CGR).

El Registro Nacional habilitó la plataforma de Ventanilla Digital el 18 de noviembre de 2019; con la publicación del decreto 44401-MJP, su uso es obligatorio desde el 7 de octubre de 2024.

Actualmente la plataforma cuenta con 10.986 notarios inscritos, y por medio de este servicio se tramita en formato digital, el 98% de los documentos que ingresan al Diario Único del Registro Nacional.



Circular DGL-007-2025:

Inaplicación de la resolución MH-DGT-0039-2025 e Implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR”, en el ámbito administrativo registral.

https://www.rnpdigital.com/institucion/documentos/informes_seguimiento/CIRCULAR-DGL-007-2025.pdf

Circular Administrativa DGL-008-2025:

Acreditación de la Identidad Digital Costarricense (IDC).

https://www.rnpdigital.com/direccion_servicios/Documentos/DS_Normativa/DS_Circulares_Criterios/DGL-008-2025-PU-CIR-Acreditacion%20de%20la%20Identidad%20Digital%20Costarricense,%20IDC.pdf

Sus expedientes legales en rnpdigital.com



**Solicite en línea la certificación
del expediente legal generado
por cada Asesoría Jurídica.**

