



22 de setiembre de 2025
AL-DEST-IJU-322-2025

Señor
Edel Reales Novoa
Gerente Departamento
Secretaría del Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 24.033

Estimado señor:

Me permito remitirle el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 24.033** Proyecto de ley: "**REFORMA PARCIAL A LA LEY N ° 3883, LEY SOBRE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO**".

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/Isch 22-9-202





DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST-IJU-322-2025

PLENARIO LEGISLATIVO

INFORME DE PROYECTO DE LEY
SOBRE TEXTO DICTAMINADO

**“REFORMA PARCIAL DE LA LEY N.º3883, LEY SOBRE INSCRIPCIÓN DE
DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO”**

EXPEDIENTE N°24.033

INFORME JURÍDICO

AUTORIZADO POR:

FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL

22 DE SETIEMBRE DEL 2025



TABLA DE CONTENIDO

I. RESUMEN DEL PROYECTO	4
II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE	5
III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO	5
IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GÉNERO	9
V. CONSIDERACIONES FINALES	10
VI. TÉCNICA LEGISLATIVA	10
VII. PROCEDIMIENTO	11
7.1 Votación	11
7.2 Delegación	11
7.3 Consultas	11
VIII. FUENTES	11



**AL-DEST-IJU-322-2025
INFORME JURÍDICO¹
PLENARIO LEGISLATIVO**

**“REFORMA PARCIAL DE LA LEY N.º3883, LEY SOBRE INSCRIPCIÓN DE
DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO”**

Expediente N° 24.033

El presente informe se realiza sobre el texto que fue dictaminado de manera afirmativa en la Sesión Ordinaria N°68 de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos, de fecha 12 de marzo del 2025.

I. RESUMEN DEL PROYECTO

El proyecto de ley se integra de un artículo único que plantea la reforma del artículo 3 de la Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967.

La exposición de motivos detalla que el 30 de mayo de 1967 se promulgó la Ley 3883, “Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público”, con el fin de robustecer el sistema registral, legitimar, proteger los derechos del titular registral, dar certeza a los terceros adquirientes y seguridad jurídica al público en general, así como para regular las labores de calificación e inscripción de los documentos jurídicos susceptibles de afectar registralmente la propiedad.

Refiere que la función calificadora es un mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, defectos que impidan la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad.

El proponente explica que la posibilidad tecnológica de presentar documentos registrales en línea, ha incrementado el volumen de trabajo para los funcionarios a cargo de las labores de calificación y registro de estos documentos, pues si bien la demanda de servicios registrales de personas usuarias interesadas en la inscripción de sus bienes y derechos y consecuentemente la cantidad de calificaciones registrales correspondientes a estas, se ha mantenido con regularidad en los últimos años, la fuerza laboral relacionada a las personas registradoras ha venido a la baja en cuanto a cantidad.

Considera que la limitación para la creación de nuevos puestos en la administración pública y la consecuente imposibilidad de asignar mayor recurso humano en los diferentes registros que conforman el Registro Nacional se está

¹Elaborado por **Alexandra Quirós Arias**, Asesora Parlamentaria. Revisado y supervisado por **Cristina Ramírez Chavarría**, Jefa del Área Jurídica. Revisión y autorización final por **Fernando Campos Martínez**, Gerente del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



volviendo incongruente con la demanda de los servicios de inscripción actual, lo cual podría incidir en la ejecución adecuada de dichas funciones en el plazo establecido por ley.

Considera que esta situación puede afectar a corto plazo la gestión institucional, en cuanto a la calificación e inscripción registral, con demoras en el cumplimiento de los plazos establecidos para tales efectos, afectando con ello la calidad de los procedimientos de calificación que inciden directamente en la seguridad jurídica nacional. Considera, además, que esto podrían afectar negativamente la salud y la calidad de vida laboral de los colaboradores, al ser sometidos a mayores exigencias por la sobrecarga de trabajo.

El proponente indica, que por tales motivos propone la modificación del artículo 3 de la Ley N.º 3883, para que la Dirección General del Registro Nacional, tomando en cuenta el volumen de trabajo en el ingreso de documentos para inscripción, el recurso humano disponible y la complejidad de esas labores, pueda disponer con base en criterios debidamente razonados y de acuerdo con las reglas unívocas de la ciencia, la técnica y los principios elementales de la justicia, la lógica y la conveniencia pública, plazos distintos y momentáneos a los dispuestos por dicho numeral, en aras de poder cumplir con eficiencia y eficacia, la función de calificación y registro de documentos jurídicos de manera satisfactoria, asegurando que el “factor” tiempo juegue a favor y no en contra de la premisa primordial de la actividad registral, a saber, la calidad en la calificación de documentos inscribibles.

II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE

La Agenda 2020-2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas que la suscribieron, entre ellos Costa Rica, esta Agenda es la guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030. Conforme con lo anterior:

“El proyecto de Ley, tiene nula vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Lo anterior, porque no tiene relación con ninguno de sus objetivos, metas o indicadores. El proyecto es de carácter administrativo. Corresponderá al informe jurídico analizar la viabilidad del proyecto de Ley.”²

III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO

El **Texto Dictaminado** se integra de **un artículo único**, sobre el cual se realizan las siguientes consideraciones de fondo:

²Análisis de Vinculación con ODS, elaborado por Walter Gutiérrez Carmona, asesor parlamentario, supervisado por Tonatiuh Solano Herrera, jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



ARTÍCULO ÚNICO-

Plantea la reforma del artículo 3 de la Ley N° 3883, Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, del 30 de mayo de 1967, para una mejor comprensión de la modificación propuesta se presenta el siguiente cuadro comparativo entre la norma vigente y la reforma planteada:

Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30/05/1967.	Propuesta de Reforma
ARTICULO 3º.- 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.	Artículo 3- Recibidos los documentos por los registradores para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlos al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días hábiles. Queda facultada la Dirección General del Registro Público para establecer plazos distintos al indicado, de forma temporal, mediante resolución administrativa debidamente motivada y publicada en el diario oficial La Gaceta, 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.

Conforme con lo establecido en los artículos 1° y 2° de la Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, del 28 de mayo de 1975, el Registro Nacional es una dependencia del Ministerio de Justicia, el cual integra bajo un solo organismo al Registro Inmobiliario, al Registro de Personas Jurídicas, al Registro de Bienes Muebles, al Registro de Propiedad Intelectual y al Instituto Geográfico Nacional.

Los fines que persigue el Registro nacional son unificar los criterios en materia de registro, coordinar sus funciones, facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción; todo para lo cual se propicia modernizar los sistemas que emplea el Registro Nacional.

A su vez, en el artículo 1° de la ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967, se contempla que **"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. (...)."**

Conforme con las normas citadas, la finalidad por excelencia que desarrolla el Registro Nacional es garantizar la seguridad registral, como elemento indispensable de la seguridad jurídica, lo cual se concreta a través de la inscripción y publicidad de los diferentes documentos o títulos que aseguran ante terceros los derechos de propiedad sobre los bienes que son objeto de la inscripción.

Sobre estos principios, que constituyen las bases de esta función esencial que desempeña el Registro Nacional, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente:

*“(...) Con respecto al funcionamiento de la Administración Pública en materia registral, en primer término, es menester destacar que el ordenamiento jurídico que rige la materia, **se funda en los principios de publicidad y seguridad registral** y por consiguiente, caracterizado en dar tutela jurídica a los bienes y derechos que se encuentran debidamente anotados e inscritos en el Registro Público. En este orden de ideas, **la publicidad y seguridad registrales son pilares fundamentales del desarrollo económico nacional, en tanto brindan a terceros, la información precisa y necesaria sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles, y da confianza a los usuarios respecto de sus derechos y deberes, tutelando las situaciones jurídicas subyacentes en los negocios que han dado origen a los diversas anotaciones y asientos registrales (...).**”³ (El destacado no es del original).*

Para alcanzar la debida publicidad y seguridad registral, el Registro Nacional desarrolla, a cargo de las personas registradoras, una labor de calificación o revisión de cada uno de los documentos que se presentan para que estos puedan a su vez, ser debidamente inscritos y publicitados.

Este trámite de calificación de documentos “consiste en la verificación de los requisitos legales, técnicos, generales o especiales requeridos y la confrontación con la publicidad registral inmobiliaria actual, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones del marco de calificación registral vigente”.⁴

De este modo, ningún documento puede ser inscrito sino atraviesa el trámite riguroso de calificación, en el cual se garantiza el cumplimiento de los requisitos legales tanto de forma como de fondo. Este procedimiento de “calificación registral permite un control de la legalidad del tráfico patrimonial, lo que contribuye a la seguridad registral”⁵, y es a su vez, la que da paso a la adecuada inscripción del documento o título ante los diferentes registros que integran el Registro Nacional.

Establecido lo anterior, el **artículo único del texto dictaminado** reforma el **artículo 3 de la Ley N°3883**, para modificar el cómputo de los días con los que cuenta la persona registradora para calificar e inscribir los documentos que ingresan al Registro, **de ocho días naturales a ocho días hábiles**, y **suprimir la tipificación como falta grave** para las personas registradoras que incumplan el plazo antes indicado, contemplada en el primer párrafo de la norma vigente.

A su vez, en el segundo párrafo, la reforma habilita a la Dirección General del Registro Público, para que pueda establecer **plazos diferentes y temporales**, a los

³ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 00413 – 2015, de las diez horas cincuenta y cinco minutos del nueve de abril de dos mil quince.

⁴ Artículo 159 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N°44647, del 28 de agosto del 2024.

⁵ Procuraduría General de la República, Dictamen C-035-2007, del 09 de febrero del 2007.



ocho días hábiles que se contemplan en el primer párrafo, mediante resolución debidamente motivada y publicada.

Si bien, la eficiencia y la celeridad⁶ deben caracterizar la actividad administrativa de todas las dependencias públicas, y en este caso concreto la función que desempeña el Registro Nacional al recibir, calificar e inscribir los diversos documentos que ante este se presentan, lo cierto es que dicha labor es de sumo cuidado, pues tal como se señaló de previo, la calificación registral es elemento indispensable para garantizar la seguridad jurídica registral, y por ello es que debe ser desempeñada con el mayor escrutinio posible, lo cual, claro está, no justifica admitir retrasos arbitrarios.

Aunado a lo anterior, el volumen de documentos que ingresan al Registro Nacional, la cantidad de personas registradoras encargadas de esta función y la complejidad que puedan presentar algunos de estos documentos, indudablemente puede repercutir en el cumplimiento del plazo de ocho días naturales que actualmente establece la norma objeto de esta modificación, de ahí **que el cambio en dicho plazo de ocho días naturales⁷ por días hábiles⁸**, permitiría mayor flexibilidad en cuanto al tiempo que se tiene para cumplir con el procedimiento de calificación e inscripción, **pues ya no se contarían como parte de este plazo los días no laborales.**

Valga señalar que en el Oficio N° DGL-0483-2024, enviado por la Dirección General del Registro Nacional como respuesta a la consulta del texto base de esta iniciativa de ley, en fecha 10 de mayo de 2024, se hace referencia a lo siguiente:

*"(...) los informes de la oficina de Salud Ocupacional del Registro Nacional son alarmantes respecto a la cantidad de incapacidades relacionadas al estrés relacionado a las altas cargas de trabajo, lo que repercute directamente en la cantidad efectiva de horas laborales anuales para la prestación de nuestros servicios registrales, cada persona registradora incapacitada, representa una recarga de trabajo en sus compañeros, ya que los documentos que tiene a su cargo deben ser reasignados, manteniéndose el plazo de 8 días que se computa desde la asignación inicial."*⁹

En ese sentido, suprimir la tipificación como falta grave ante el incumplimiento por parte de las personas registradoras del plazo de ocho días, **resultaría razonable** porque dicho retraso puede obedecer a factores ajenos al desempeño laboral de la persona registradora, tales como excesivas cargas de trabajo, escaso personal

⁶ Ley N°6227: Artículo 4°.-La actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia, su adaptación a todo cambio en el régimen legal o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios.

⁷ Los días naturales son todos los días del año (de lunes a domingo), con independencia de que sea festivo, fin de semana o día laborable.

⁸ Por "días hábiles" se entenderá días regulares de trabajo, excluidos los que corresponden al descanso semanal obligatorio, los días feriados establecidos por el artículo 148 del Código de Trabajo, así como los días de asueto...

⁹ Oficio N°DGL-0483-2024, de la Dirección General del Registro Nacional de fecha 10 de mayo de 2024.

o complejidad en los documentos por calificar y no porque el retraso sea causado por la negligencia o impericia por parte de las y los registradores.

En cuanto al segundo párrafo de la reforma, que faculta a la Dirección General del Registro Nacional para que pueda implementar plazos diferenciados y temporales, dicha modificación podría resultar en un mecanismo factible para garantizar la calidad en la etapa de calificación, que puede ser aplicable, por ejemplo, a casos de suma complejidad, excesivo volumen de trabajo ante escaso personal o un tráfico de documentos muy voluminoso así como otras causas que podrían ameritar la flexibilización del plazo de los ocho días hábiles.

Asimismo, **resulta viable y oportuno**, lo señalado respecto a que estos plazos diferenciados y temporales para la calificación e inscripción de documentos deban ser respaldados por resolución administrativa debidamente motivada¹⁰ y publicada, lo que garantizaría su transparencia, pues dicha motivación debe fundarse en razones legítimas que aseguren su conveniencia y contribuyan al cumplimiento de la eficiencia y eficacia de la función pública que desempeña el Registro Nacional, sin que se ocasione mayores afectaciones a la ciudadanía.

Conforme con lo anterior, **la reforma propuesta resulta viable** y no presenta inconvenientes de orden jurídico que impidan su eventual aprobación e integración al ordenamiento jurídico.

IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GÉNERO

El proyecto de ley bajo estudio no se vincula de manera directa con instrumentos jurídicos internacionales para la protección de los derechos humanos de las mujeres, sin embargo, resulta importante hacer mención a que las cargas excesivas de trabajo ocasionan altos grados de estrés y con ello incapacidades en el personal que labora en las dependencias públicas, por afectaciones en su salud física y emocional; lo que impacta tanto a hombres como a mujeres y suele repercutir con mayor intensidad en el caso de las mujeres, quienes, en muchos casos deben asumir, además de sus obligaciones laborales, las tareas del hogar y el cuidado de los hijos, lo que recarga y agudiza las afectaciones en su salud.

Tal como se señaló en el análisis del artículo único de esta propuesta de reforma, el tema de las sobrecargas laborales afecta también a quienes ejercen funciones como registradores y registradoras en el Registro Nacional, por ello, es que la propuesta bajo estudio, desde una perspectiva de género, resulta positiva porque podría contribuir a reducir los niveles de estrés que enfrentan particularmente las funcionarias registradoras, quienes además de cumplir con sus responsabilidades

¹⁰ Ley N°6227: Artículo 136.-

1. Serán motivados con mención, sucinta al menos, de sus fundamentos:

(...)

f) Los que deban serlo en virtud de ley.

2. La motivación podrá consistir en la referencia explícita o inequívoca a los motivos de la petición del administrado, o bien a propuestas, dictámenes o resoluciones previas que hayan determinado realmente la adopción del acto, a condición de que se acompañe su copia.



profesionales, deban asumir las tareas y quehaceres de sus hogares posterior a finalizar sus jornadas laborales.

V. CONSIDERACIONES FINALES

- Conforme con el análisis realizado se concluye que la reforma para cambiar el plazo de ocho días naturales a días hábiles, brindaría mayor flexibilidad a las personas registradoras para realizar la calificación e inscripción de los documentos, asegurando la calidad y eficacia en dichos procedimientos, sin que esto signifique que se deban justificar retrasos arbitrarios en el servicio que brinda el Registro Nacional.
- Eliminar la sanción como falta grave a las personas registradoras, por incumplir el plazo de ocho días que establece la norma, resulta razonable debido a que ese incumplimiento puede obedecer a factores como sobrecargas laborales, escasez de personal o complejidad en los documentos, y no necesariamente a negligencia o impericia por parte de los y las registradoras.
- Que la Dirección General del Registro Nacional pueda establecer plazos diferenciados y temporales, a los ocho días que contempla la norma, mediante resolución administrativa motivada y publicada, garantiza transparencia y legitimidad a la decisión, la cual debe fundarse en razones válidas que la respalden y aseguren la eficiencia y eficacia en el servicio que brinda el Registro Nacional a la ciudadanía.
- La reforma planteada al artículo 3 de la Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967, no presenta inconvenientes de legalidad o constitucionalidad que impidan su eventual aprobación.

VI. TÉCNICA LEGISLATIVA

El título de una propuesta de ley *"debe permitir la identificación de su objeto de forma precisa, diferenciada y completa"*¹¹, además debe indicar el nombre completo y la fecha de promulgación de la ley objeto de la reforma. Siendo que la iniciativa modifica únicamente un artículo de la Ley N°3883, se sugiere readecuarlo de la siguiente forma:

"Reforma del artículo 3 de la Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967".

¹¹ García, P. (2011). Manual de Técnica Legislativa. Thomson Reuters. España. pág. 98.



VII. PROCEDIMIENTO

7.1 Votación

Según se establece en el artículo 119 de la Constitución Política, esta iniciativa requiere para su aprobación de mayoría absoluta de los votos presentes.

7.2 Delegación

El Proyecto de Ley **sí puede ser delegado** en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, **por no encontrarse** dentro de los supuestos de excepción establecidos en el párrafo tercero del artículo 124¹² de la Constitución Política.

7.3 Consultas

Obligatorias

- **No requiere consultas obligatorias.**

VIII. FUENTES

- Constitución Política de la República de Costa Rica, del 7 de noviembre de 1949.

Leyes

- Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967.
- Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, del 28 de mayo de 1975.
- Ley N°6227, Ley General de la Administración Pública, del 02 de mayo de 1978.

Reglamentos

- Decreto Ejecutivo N°44647, Reglamento General del Registro Inmobiliario, del 28 de agosto del 2024.

Jurisprudencia

- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 00413 – 2015, de las diez horas cincuenta y cinco minutos del nueve de abril de dos mil quince.

¹² Artículo 124.- (...)

No procede la delegación si se trata de proyectos de ley relativos a la materia electoral, a la creación de los impuestos nacionales o a la modificación de los existentes, al ejercicio de las facultades previstas en los incisos 4), 11), 14), 15) y 17) del artículo 121 de la Constitución Política, a la convocatoria a una Asamblea Constituyente, para cualquier efecto, y a la reforma parcial de la Constitución Política.

(...).



Pronunciamientos Administrativos

- Procuraduría General de la República, Dictamen C-035-2007, del 09 de febrero del 2007.

Proyectos Similares en la Corriente Legislativa¹³

- Expediente N°23.997, Reforma al artículo 18 y derogatoria de los artículos 19, 20, 21, 22 y 28 de la Ley N°3883 y sus reformas, Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, del 30 de mayo de 1967, con dictamen afirmativo, ingresó al Orden del Día de la Comisión con Potestad Legislativa Plena III en fecha 11 de septiembre del 2025.
- Expediente N°24.161, Reforma del nombre de la Ley 9602, Ley de fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria del 22 de octubre de 2018, para que se denomine Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral del Registro Nacional; y adición de un artículo 8 a la Ley n° 9602, en procura de evitar el fraude sobre bienes y derechos registrables, en el Orden del Día del Plenario Legislativo con informe de mociones 137 de fecha 12 de junio del 2025.

*Elaborado por: aqa
Supervisado por: crch
Autorizado por: fcm
/*lsch//22-09- 2025
c. archivo//D/S/SIL*

¹³Antecedentes recopilados por Walter Gutiérrez Carmona, Asesor Parlamentario, supervisado por Tonatihu Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.