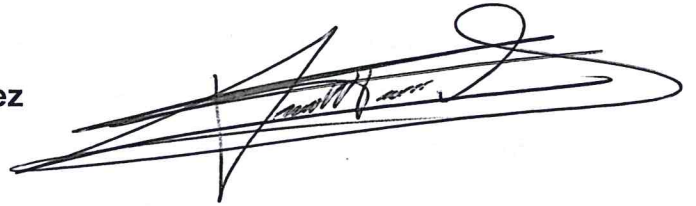


CIRCULAR –DRI-002-2017

DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director



PARA: Subdirección Catastral, Subdirección Registral, Coordinadores Generales, Coordinación Asesoría Jurídica Inmobiliaria, Jefes de Registradores, Coordinador de Cartografía Catastral, Departamento de Normalización Técnica y Biblioteca Jurídica.

ASUNTO: Certificado Inmobiliario.

FECHA: 10 de marzo de 2017



La Ley del Catastro Nacional, No. 6545 del 25 de marzo de 1981, publicada en La Gaceta N° 73 del 15 de abril del mismo año y sus reformas dispone que la ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva de La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario; es por ello, que en aras de cumplir con este objetivo, a través del Decreto Ejecutivo No. 30106-J, de 6 de diciembre del 2001, se declaró Zona Catastral la totalidad de los cantones del Territorio Nacional, en estricto apego a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley No. 6545; y con el único objetivo de iniciar los procesos de levantamiento catastral, en las unidades administrativas que a priori se determinaron, conforme al Programa de Regularización Catastro-Registro.

Como consecuencia de los objetivos perseguidos en ese Programa, se promulga la Ley No. 8710, del 3 de febrero del 2009, publicada en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo del 2009, la cual reforma el artículo segundo de la Ley No. 5695, Ley de

Creación del Registro Nacional y sus reformas, que crea el **Registro Inmobiliario**, con dos funciones principales, fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, a través de la efectiva y eficiente coordinación e integración de las funciones del Catastro Nacional y el Registro Público de Bienes Inmuebles; y hacer coincidir plenamente la información gráfica que consta en el Catastro, con la información literal del Registro de Bienes Inmuebles, y de esta forma tener un Registro con información gráfica y jurídica unívoca.

Resultado de esta necesaria congruencia y armonización de los datos de Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro de Bienes Inmuebles, es necesario citar uno de los principios rectores que rigen la función catastral, siendo este el **Principio de Concordancia** que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica que consta en la Base de Datos del Registro de Bienes Inmuebles. En reiterados artículos de la referida Ley N° 6545, encontramos las disposiciones que consisten en lograr esta concordancia apuntada:

"Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro público y la de Catastro...."

"Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro...."

"Artículo 29.- El Registro Público... debe consignar en sus asientos... los datos catastrales que el Reglamento de esta Ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de los datos catastrales, registrales..."

Este Principio, rector en registros inmobiliarios, exige que los datos registrales, sean un reflejo de los datos catastrales, o bien que ambos sean el complemento el uno del otro, logrando de esta manera la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada por el registro, para lo que debe de tomarse en cuenta, como resulta obvio, la descripción gráfica definida en los asientos catastrales y la

literal que consta en el asiento registral y que se genera a través de la descripción de su naturaleza, linderos, medida y antecedentes.

En ese orden de ideas, a través del articulado que compone la Ley del Catastro Nacional y su respectivo Reglamento, se denota la intención del legislador, dirigida a que exista una estrecha relación entre lo publicitado en el asiento catastral como en el asiento registral, de manera tal que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información a suministrar por este Registro.

Siendo que el Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional, se ha podido dividir este territorio en dos zonas, la catastral y la catastrada, con procesos y procedimientos de trabajo distintos, pero con un mismo objetivo, sea la descripción gráfica y jurídica de los inmuebles.

Es a partir de este concepto, que en zonas oficializadas (catastradas), surge un instrumento descriptivo que permite publicitar la geometría y la juridicidad de un predio, instrumento denominado certificado inmobiliario, que es el resultado oficial de la información gráfica y literal del predio, amparada a la descripción geométrica y matemática de los inmuebles. Tenemos entonces, que el certificado inmobiliario es el documento REGISTRAL oficial del predio; en el cual se consigna, entre otra información, la superficie de los asientos catastrales y/o registrales.

Que en el quehacer registral, dentro del tráfico inmobiliario, el Sistema Bancario Nacional y las Operadoras de Crédito, han venido utilizando el certificado inmobiliario, como respaldo de operaciones crediticias. De igual forma, los administrados han utilizado este instrumento, para propiciar rectificaciones de cabida, de allí la importancia de aclarar los alcances del mismo y la información que debe publicitar, de cara a las actuaciones registrales y de los funcionarios.

Por lo cual se establece el siguiente procedimiento de trabajo y calificación.

Primero: Las superficies a publicitar en el certificado inmobiliario, será la del asiento registral y la que indica el plano catastrado para los predios conformados en el mapa catastral y cuya situación sea:

- En relación 1 o 4, COMPATIBILIZADO
- En relación 1 o 4 y únicamente con inconsistencia 09
- En relación 5 y únicamente inconsistencia 05 con modificación 6
- En relación 5 y únicamente inconsistencia 09, e inconsistencia 05 con modificación 6

Segundo: Cuando estemos en presencia de predios sin información registral o que se les haya endilgado la inconsistencia 10 (finca no ubicadas), no deberá publicitarse la superficie del predio en el certificado inmobiliario.

Tercero: Todos aquellos predios, que no estén en las condiciones indicadas en los dos puntos anteriores, publicitarán únicamente el área registral.

Cuarto: El administrador del mapa catastral, podrá realizar las modificaciones al instrumento ordenador, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley de Catastro Nacional, No. 6545 y el "Manual de Procesos para la Compatibilización de la Información Catastral-Registral".