

CIRCULAR-DRI-006-2018

DE: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Coordinadores Generales, Coordinación Asesoría Jurídica Inmobiliaria, Coordinadores de Registradores, Coordinadores de Proceso Catastral, Registradores Catastrales y Registrales, Departamento de Normalización Técnica y Biblioteca Jurídica.

ASUNTO: Procedimiento para la calificación de planos de agrimensura y testimonios de escrituras, así como actualización de la situación geográfica en planos catastrados situados en el Cantón XVI Río Cuarto, Provincia de Alajuela.

FECHA: 22 de mayo del 2018

FIRMA:



PRIMERO. Que, dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se tiene la potestad de emitir criterios y directrices que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, en forma concreta la Subdirección Catastral, al ser una institución del Estado, se encuentra autorizada para realizar los actos que le permite el ordenamiento jurídico en cumplimiento del Principio de Legalidad que informa las actuaciones de la Administración. En ese sentido debemos atenernos a lo que la norma nos permita realizar y en forma concreta, dentro del marco de calificación catastral, nos ajustamos a lo dispuesto en el artículo 41 y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331,

artículo este último que contiene el Principio de Especialidad de la Subdirección Catastral, pilar fundamental de nuestras actuaciones catastrales, determinando la citada norma, que los planos se calificarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, y la información a disposición de este registro, dentro de la cual se incluye la proveniente de asientos registrales y catastrales, mapas catastrales y las hojas cartográficas.

TERCERO. Que dentro de la censura o análisis que realizan los registradores catastrales está la de confrontar el documento sometido a calificación con el bloque de legalidad, especial importancia, reviste la información relacionada con la División Territorial Administrativa, información que es oficializada por el Instituto Geográfico Nacional.

CUARTO. Que los asientos de presentación responden a una función de levantamiento, amojonamiento y deslinde de propiedades, que es exclusiva de los profesionales de la agrimensura, ver artículo 17 y 23 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, y artículo 1 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, Decreto Ejecutivo No. 21 de 26 de febrero de 1970, y primero de la Ley de la Agrimensura, No. 4294, publicada en la Gaceta No. 296, de 27 de diciembre de 1968. En ese sentido, el plano de agrimensura viene a representar una parcela o predio y se encuentra asociado a un levantamiento de un profesional.

QUINTO. Que el procedimiento de calificación y registración contenido en la normativa propia del Registro Inmobiliario debe responder a una lógica técnica y jurídica. Es así como una vez registrado el documento devienen para él mismo, principios básicos como el de Seguridad y Publicidad, debiendo por ende garantizarse al administrado que lo que publicitan los asientos catastrales responde al acto que se emitió.

SEXTO. Que debe tenerse presente que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento, es por ello, que todo plano catastrado contiene elementos fundamentales que sirven para la georreferenciación, y que se concretizan en la ubicación geográfica que señala el documento, la cual se encuentra referidas al sistema nacional de coordenadas o bien a la cartografía oficial, específicamente a las coordenadas y los detalles geográficos; y una localización geográfica, esta última relacionada con las distancias de enlace con puntos identificables en la región y que nos permite describir ese bien inmueble en forma inequívoca. Los anteriores elementos se complementan con la situación geográfica, misma que se inserta en el plano a partir de la División Territorial Administrativa vigente a la presentación del documento.

SETIMO. Que en La Gaceta de fecha 20 de abril del 2018, se publica la Ley No. 9440, Ley de Creación del Cantón XVI Río Cuarto de la Provincia de Alajuela, la cual indica en lo que es de interés: *“ARTÍCULO 1.- Creación Se crea el cantón XVI, de la provincia de Alajuela, con el nombre de Río Cuarto, resultante de la segregación del distrito de Río Cuarto, sexto del cantón de Grecia.”*. Señala la citada ley en el Transitorio Único, que la creación por parte del Poder Ejecutivo de los distritos que corresponden a ese cantón deberá realizarse a más tardar seis meses después de la entrada en vigencia de esa ley.

OCTAVO. Que aún y cuando la citada Ley haya sido publicada y esté vigente, aún no es efectiva dado que no se ha conformado la Municipalidad ni se han realizado las elecciones municipales correspondientes, lo cual sucederá en 2020 como en los restantes 81 cantones. De igual forma, el Instituto Geográfico Nacional no ha procedido a definir los límites de los distritos que conformarán ese cantón.

NOVENO. Que los artículos 12 del Código Municipal y 169 de la Constitución Política, indican que el Gobierno Municipal estará compuesto por un cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por los regidores que determine la ley, además por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular, de allí que la creación del citado Cantón, y dado el cuestionamiento sobre un supuesto vacío legal de la ley de cita, el Tribunal Supremo de Elecciones mediante Resolución de las 14:30 horas del 10 de mayo del 2018, No. 2645-E8-2018, aclaró que las autoridades municipales correspondientes a la alcaldía, regidores y síndicos serán elegidos mediante elección popular en febrero del año 2020. Asimismo estableció el Tribunal Supremo de Elecciones que: *“... La administración de los intereses del cantón Río Cuarto seguirá transitoriamente a cargo de la Municipalidad de Grecia hasta que los funcionarios municipales de elección popular que integrarán el gobierno municipal del cantón Río Cuarto asuman sus cargos el 1.º de mayo de 2020. c) Los miembros del Concejo de Distrito y el síndico de Río Cuarto continuarán desempeñando las mismas funciones, asumidas en mayo de 2016, conforme al mandato popular que les fuera otorgado.”*

DECIMO. Que los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional facultan a solicitar, en los planos de agrimensura, previo a la registración las autorizaciones o visados correspondientes a fraccionamientos y desarrollos urbanos. Normas que encuentran sustento en el cumplimiento del mandato

constitucional que le confieren los artículos 168 y 169 a los Gobiernos Locales para administrar su territorio. De las normas invocadas se tiene que la participación de los municipios a través de la visación de los planos, es una de las formas mediante la cual se garantiza un control adecuado de la planificación urbana dentro de su jurisdicción. En igual sentido, el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, Ley No. 4240, dispone la obligatoriedad de la visación municipal en planos catastrados en distritos urbanos.

DECIMO PRIMERO. Que al no estar en funciones el gobierno local del Cantón XVI Río Cuarto de la Provincia de Alajuela, y no haberse definido sus distritos, como sus límites, el Registro Inmobiliario debe proceder a calificar e inscribir documentos, conforme a la División Administrativa anterior a la promulgación de la Ley No. 9440, con mayor razón al haber quedado claro la improcedencia de que el Concejo de Distrito de Río Cuarto, del Cantón de 06 Grecia, se convierta en Concejo Municipal.

DECIMO SEGUNDO. Que mediante oficio ALC-0513-2018, de fecha 11 de mayo del 2018, el señor Minor Molina Murillo, Alcalde Municipal de la Municipalidad de Grecia, indicó en el Por Tanto b) La administración de los intereses del cantón Río Cuarto seguirá transitoriamente a cargo de la Municipalidad de Grecia hasta que los funcionarios municipales de elección popular que integrarán el gobierno municipal del cantón Río Cuarto asuman sus cargos el 1 de mayo del 2020. C) Los miembros del Concejo de Distrito y el síndico de Río Cuarto continuarán desempeñando las mismas funciones, asumidas en mayo de 2016, conforme al mandato popular que les fuera otorgado.

Por lo que administrativamente se seguirán realizando los trámites con toda la normalidad del caso, hasta el tanto Río Cuarto obtenga una Alcaldía, tal y como lo establece el Tribunal Supremo de Elecciones y la Constitución Política, a partir del 01 de mayo del 2020”.

En virtud de lo anterior,

SE DISPONE:

PRIMERO: En cuanto a la situación geográfica. Los señores Registradores Catastrales, cuando califiquen planos que se sitúen en los límites que dispuso la Ley No. 9440 referente a la delimitación del Cantón XVI Río Cuarto, de la Provincia de Alajuela, se atenderán a los límites señalados en la División Territorial

Administrativa anterior a la creación de ese cantón. Igualmente, para cuando se solicite una posible actualización de la situación geográfica en planos catastrados.

SEGUNDO: En cuanto a los visados. En virtud de lo anterior, quedan facultados los señores Registradores Catastrales, a solicitar en fraccionamientos y urbanizaciones, el visado de la Municipalidad de Grecia. En los documentos que ingresan a la Subdirección Registral, para su inscripción el Notario correspondiente podrá dar fe de la existencia del visado otorgado por ese gobierno local.

TERCERO: Del pago del timbre municipal. El monto correspondiente al timbre municipal en documentos del Registro Inmobiliario, deberá cancelarse a favor de la Municipalidad de Grecia.

La anterior disposición tendrá vigencia hasta tanto los funcionarios municipales que integrarán el gobierno municipal del cantón XVI Río Cuarto, sean elegidos por elección popular y asuman sus cargos el 1° de mayo de 2020. Posterior a esa fecha, el Registro Inmobiliario procederá de oficio a modificar la situación geográfica en los asientos catastrales y registrales.