

CIRCULAR No. DCR-003-2009

24 de marzo del 2009

Para: Coordinadores de Proceso
Departamento Catastral Registral

De: Ing. Ricardo Loría Sáenz
Coordinador General

.....

Conforme a la ordenado en la Resolución No. **901-2009**, de las quince horas el doce de marzo del año dos mil nueve, de la Dirección del Catastro Nacional, me permito hacer de su conocimiento para que en lo sucesivo y en los casos de planos de agrimensura de inmuebles que correspondan a fincas plenamente inscritas en el Registro de Bienes Inmuebles y que contienen notas de rectificación de cabida, se tenga el presente el siguiente análisis:

“B) Sobre las notas que deben contener los planos cuando se rectifican áreas. *Manifiesta el recurrente, que la rectificación de área que se propone en su plano, es conforme al artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional. Analicemos la normativa relacionada con el tema. El artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional dispone: “Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.*

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral". En el mismo sentido, la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, mediante Criterio de Calificación Registral D.R.P-01-2002 de 18 de octubre del 2002, que fue aclarado por Circular Registral DRP-9-2005 de 11 de agosto del 2005, homologó el plano catastrado con el certificado catastral, permitiendo la rectificación de la cabida de las fincas hasta en un 10% con plano catastrado. Por otro lado, el artículo 33 inciso g) establece que dentro de los requisitos que deben contener los planos de agrimensura está: "Rectificación de medida: En caso de rectificación de medida, se deberá indicar el área según el Registro de la Propiedad Inmueble. En este caso, el agrimensor debe verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el caso de aumento de cabida se hará constar en el plano lo siguiente: "doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias"... Los artículos transcritos nos permiten afirmar, que las rectificaciones de cabida pueden realizarse a través de la Ley de Informaciones Posesorias y del artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional, artículo interpretado por las Circulares del Registro de Bienes Inmuebles mencionadas, teniendo como corolario este análisis, que mediante un asiento catastral se puede rectificar la medida de un inmueble hasta un máximo de diez por ciento de su área original inscrita, sin importar el origen del título que motivó la inscripción, siempre y cuando la rectificación no exceda dicho porcentaje. En aquellos casos que la rectificación exceda ese diez por ciento y se realice notarialmente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias citado, debiendo el registrador de Inmuebles efectuar el estudio registral de los antecedentes registrales hasta el 23 de octubre de 1930 y conservando los Tribunales de Justicia la competencia para resolver sobre rectificaciones de cabida, que excedan los porcentajes señalados en el artículo 13 citado. Bajo esta óptica, es de recibo el argumento del quejoso, en

*el sentido que resulta improcedente indicar la nota del artículo 33 inciso g) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, por cuanto **las rectificaciones que se pretendan realizar en los términos del artículo 22, tantas veces mencionado, y si las mismas tienen ese sustento no puede, menos aún amparado en la fe pública, indicar que se ajustan a la Ley de Informaciones Posesorias. Mal haría el Catastro Nacional, al exigir a ultranza un requisito, cuando el mismo Registro de Bienes Inmuebles ha permitido rectificar asientos amparados en dos normativas. No debe olvidarse que el asiento catastral crea y origina un asiento registral, y que las funciones de ambas oficinas, hoy unificadas en un sola institución denominada Registro Inmobiliario conforme a la Ley No. 8710, publicada en la Gaceta No. 48, de diez de marzo del dos mil nueve, son complementarias y no excluyentes. Menos aún, a sabiendas de la importancia y responsabilidad que implica la fe pública, podríamos incitar a que el profesional falte a sus deberes públicos, siendo así, quedará bajo responsabilidad del profesional la nota que indique en los planos de agrimensura, determinando a priori, y conforme lo dispone el artículo 21 del reglamento citado, bajo que procedimiento se realizará la rectificación de cabida y por ende que nota deberá indicar, debiendo en todos los casos citar que el plano se presenta es para rectificar cabida.”*** (el destacado no es del original).

Por lo tanto, en adelante deberán tomar nota las y los señores Registradores que para aquellos planos de agrimensura sometidos al proceso de inscripción y que correspondan a fincas completas, en las cuales se pretenda rectificar su cabida conforme a los términos del artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional, no será factible solicitarles a los profesionales de la agrimensura, la nota del artículo 33 inciso g) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, No. 6545.