

DIRECTRIZ-DRI-002-2018

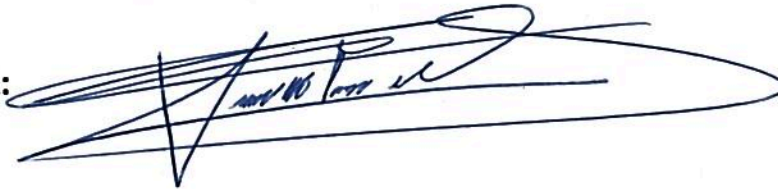
DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

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

**ASUNTO: Procedimiento para la calificación de planos de agrimensura
correspondientes a reunión de segregaciones en parte de inmuebles.**

FECHA: 26 de abril 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, y 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 al confrontar el documento sometido a calificación con el bloque de legalidad y el marco técnico, especial importancia reviste la información relacionada con las citas registrales y la razón de inscripción del documento.

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, conforme lo dispone el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545 es por ello, que todo plano catastrado debe indicar el objetivo específico o fin para el cual es confeccionado, y que se constituirá en el insumo fundamental que permitirá al Notario Público confeccionar el contrato correspondiente.

SETIMA. Con la promulgación de 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, se crea el **Registro Inmobiliario**, con dos objetivos 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.

OCTAVA. Que 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. La anterior afirmación encuentra sustento en lo dispuesto en los artículos 18, 22 y 29 de la Ley de Catastro Nacional, normas que disponen en lo que es interés: "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...".

NOVENA. Para lograr la concordancia de los asientos registrales, el legislador ha dispuesto la obligatoriedad de describir los asientos registrales a partir de la descripción gráfica y numérica de los inmuebles, mediante planos catastrados. Ver artículo 30 de la citada ley, que en lo que interesa dispone: "**Artículo 30.-** En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esta ley. ... Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. ... "

DECIMA. Que en el proceso de la calificación de los planos de agrimensura, se ha detectado la presentación de documentos que corresponden a la reunión de fraccionamientos de fincas, sin que se indiquen en los mismos las superficies a segregarse de cada una de ellas, información indispensable en la labor notarial de la descripción de los inmuebles a generar.

DECIMA PRIMERA. Que el artículo, 8 inciso c) del Decreto Ejecutivo número 35509-J, que es Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que corresponde a la Dirección del Registro Inmobiliario, emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral.

En virtud de lo anterior,

SE DISPONE:

PRIMERO: Que en los planos de agrimensura correspondientes a reuniones de inmuebles relacionados con fraccionamientos de fincas, se deberá indicar mediante nota técnica, las superficies a segregarse de cada uno de ellos.

SEGUNDO: Los señores Registradores de la Subdirección Catastral, exigirán la nota técnica señalada anteriormente, amén de los otros requisitos que dispone el ordenamiento jurídico. La citada nota quedará bajo la responsabilidad del profesional autorizante del documento. En caso de incumplir con lo señalado, quedan facultados los Registradores para endilgar tal situación como defecto.

Rige a partir de su publicación.

La citada Directriz salió publicada en La Gaceta No. 92, de fecha 25 de mayo de 2018.