

CIRCULAR DRI-005-2017



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: Alcances del Certificado Inmobiliario.

FECHA: 24 de mayo del 2017

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. Que la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, 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, permitiendo la citada norma delegar tal función en instituciones estatales y la contratación con empresas públicas o privadas.

TERCERO. Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 30106-J, de 6 de diciembre del 2001, se declara 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.

CUARTO. El Principio de Legalidad como principio rector del cual derivan los restantes principios que nutren el quehacer catastral, encuentra sustento en los artículos 13 siguientes y concordantes de la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, normas que regulan el procedimiento para la ejecución y mantenimiento de Catastro. Determinan las citadas normas que el monopolio del levantamiento de información es competencia exclusiva de la Subdirección Catastral, quien procederá a realizar esa función por zonas catastrales.

QUINTO. Que una de las funciones primordiales de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, es la conformación del mapa catastral, que incluye la definición de los procesos técnicos del levantamiento catastral, la ejecución del

mismo, la implementación de las acciones de mantenimiento y actualización conforme a la legislación vigente y los lineamientos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario. Implica la utilización de la ortofoto de aplicación catastral, la recopilación de antecedentes catastrales y registrales, elaboración de los expedientes prediales, delimitamiento en el campo, levantamiento de linderos, validación de productos catastrales, conciliación jurídica y suministro de insumos para el saneamiento de asientos catastrales en el Registro Inmobiliario; elaboración del mapa catastral oficial, elaboración del registro catastral, exposición pública, firma de actas de identificación de ubicación y linderos, y el consiguiente mantenimiento inmediato de la información del mapa catastral y sus asientos, junto a su completa y periódica actualización mediante los procedimientos y medios técnicos y tecnológicos de que disponga. En esa línea de pensamiento, el mapa catastral reflejara los estados parcelarios existentes, para finalmente culminar con la declaratoria de una zona catastrada.

SEXTO. Que una vez que el Poder Ejecutivo declara una zona como catastrada, devienen una serie de consecuencias jurídicas y técnicas. La primera de ellas, hace referencia a la firmeza y publicidad de los datos recopilados y expuestos, es decir que la información, - registro y mapa catastral-, **es exacta e inequívoca y cuestionable únicamente en la vía jurisdiccional**, por haber sido realizada por fedatarios públicos, ver artículos 369 y 370 Código Procesal Civil. La segunda consecuencia jurídica, los datos oficiales son los que contiene el mapa catastral, teniendo la característica los mismos de **firmes y públicos**; y en ese tanto garantizan la seguridad de los bienes o derechos que se inscriben en este Registro, a través de una publicidad registral sana.

SETIMO. 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 a través del cual se publicita la descripción "Registral" oficial del predio; en el cual se consigna, entre otra información, la superficie de los asientos catastrales y/o registrales.

OCTAVO. 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, de cara a las actuaciones registrales y de los funcionarios.

NOVENO. 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 ORDENA:

Primero: Quedan autorizados los señores registradores de la Subdirección Registral a realizar, a solicitud de parte, rectificaciones de medida de inmuebles, con el certificado inmobiliario, **siempre y cuando en el asiento registral conste plano catastrado.**

Segundo: En la calificación de documentos que pretendan rectificar la cabida de los inmuebles con el certificado inmobiliario, **los registradores de la Subdirección Registral,** quedarán obligados a verificar que el área que se pretenda rectificar sea concordante con la que publicita el certificado inmobiliario, misma que debe coincidir con la que indica el plano catastrado que se encuentra publicitado en el asiento registral.

Tercero: De igual forma, verificarán que el certificado inmobiliario **NO** contenga inconsistencias, de existir las mismas, se indicará tal situación como defecto.

Cuarto: No podrán realizarse movimientos registrales con vista al certificado inmobiliario **que no correspondan a rectificaciones de cabida.**