

CIRCULAR –DRI-006-2017

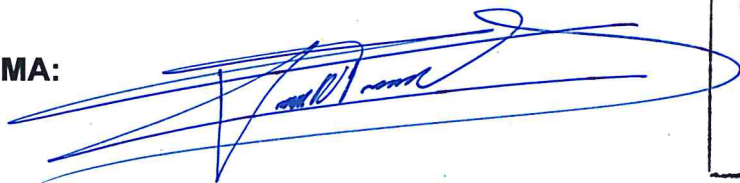
DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director

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

ASUNTO: Procedimiento para la calificación e inscripción de documentos de inmuebles que se sitúan en unidades administrativas distintas.

FECHA: 29 de mayo de 2017

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. 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 la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, ha venido aplicando como criterio de elaboración del mapa catastral, en aquellos predios que se encuentran situados en unidades administrativas diferentes, que la conformación del predio se ejecute en el distrito que contiene información catastral, sin tomar en cuenta dónde esté la mayor porción de terreno de los predios conformados, así como tampoco considerar la situación geográfica que conste en los asientos registrales.

SEXTO. Que los asientos catastrales 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, los planos vienen a representar un predio o una finca y se encuentran asociados a un levantamiento de un profesional. Una vez que el documento se registra queda cubierto por la publicidad registral, misma que es pilar fundamental de nuestro quehacer catastral. Dentro de esta línea de pensamiento, no podemos olvidar 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. Recordemos 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 referida 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 el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional dispone que "...El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos...". En igual sentido, el artículo 30 a la Ley de Catastro Nacional, dispone: " 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. ... El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo". 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.

OCTAVO. Que ese Principio de Concordancia de la información, se encuentra contenido en los artículos 18, 22 y 29 de la Ley de Catastro Nacional, y hace referencia al espejo que debe existir entre el asiento catastral y registral.

NOVENO. Que en el quehacer registral se ha denotado en el mapa catastral, la falta de congruencia entre la información correspondiente a la situación geográfica existente en los planos catastrados y los inmuebles generados, lo cual incide en la publicidad registral.

DECIMO. Que en este sentido, 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 y circulares de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral.

En virtud de lo anterior,

SE DISPONE:

PRIMERO: Los señores Registradores Registrales, cuando practiquen los asientos de inscripción de inmuebles que se sitúen en diferentes unidades administrativas, deberán inscribir el documento conforme a la situación geográfica

que publicite el plano catastrado con que se viene trabajando, asegurándose que ésta conste igualmente en el asiento registral.

SEGUNDO: Para cumplir con lo anterior, se comisiona al Departamento de Normalización Técnica del Registro Inmobiliario, para que coordine y realice los cambios técnicos e informáticos en el Sistema de Información Registral (SIRE), a efecto de que cuando se realicen movimientos registrales, la División Territorial Administrativa de los inmuebles generados, sean congruentes con la situación geográfica que publicita el plano catastrado.