

CIRCULAR: BI-005-06

ASUNTO: Unificación de criterios de calificación registral sobre la exigencia del plano catastrado .

FECHA: 28 de junio de 2006

Con el fin de unificar criterios de calificación registral, según lo establece el artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, se indican los siguientes procedimientos de **acatamiento obligatorio** para la exigencia de plano catastrado.

1. **Si el plano está incluido en el inmueble** no se requiere que se indique en el documento, pero es necesario que el plano se ajuste a la situación, antecedentes y medida (excepto que existan segregaciones posteriores), debiendo verificarse lo siguiente:

- a) Que el plano exista inscrito en la base de datos del Catastro Nacional.
- b) Que el plano corresponda al inmueble (por ej. el antecedente del plano puede corresponder a la finca madre o a la finca abuela).

Con el fin de verificar que el plano corresponda al inmueble, el Registrador deberá hacer el estudio histórico para determinar la relación.

Si en la base de datos del Catastro Nacional no consta el antecedente del plano, debe verificarse si el inmueble se inscribió por ejemplo mediante información posesoria, titulación de vivienda campesina, o si proviene de inmuebles propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, en cuyo caso estaría correcto que no exista antecedente al consultarse el plano.

2. **Si el plano no consta en el inmueble** y se va a incluir, debe ajustarse en un todo (medida, situación, antecedente).

Con las fincas filiales se procederá de la siguiente manera:

- a) Si se trata de fincas filiales que no son lotes para construir, se debe verificar que el plano corresponda a la finca sin atención a su medida.
- b) Tratándose de fincas filiales cuya naturaleza indique "terreno para construir", si debe existir coincidencia en la medida.
- c) Cuando se solicite la modificación de medida de una finca filial, se debe cumplir con los requisitos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento (véase el art. 77 del Reglamento).

3. **Si el plano está incluido en dos inmuebles** se debe determinar lo siguiente:

- a) Si la descripción de los inmuebles es idéntica, se anota el defecto y se envía nota a la Dirección.
- b) Si la descripción es diferente y se determina que el plano corresponde al inmueble con que se está trabajando, por ej. se ajusta a la medida, N° de lote, antecedente, se le da trámite al documento.
- c) Si la descripción del inmueble no corresponde al plano catastrado, se anota el defecto al documento.
- d) Si se trata de inmuebles inscritos con un mismo plano catastrado, de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Informaciones Posesorias, no deberá anotarse defecto alguno y se procederá con la inscripción del documento de ser procedente.

4. **Escritura para modificar documento de identidad o el nombre** del propietario, para inscribir plano en el Catastro Nacional.

En los casos en que un inmueble no tenga plano catastrado inscrito y se presenta un testimonio de escritura para modificar el nombre o el documento de identificación del propietario, no se exigirá el requisito de plano catastrado, siempre y cuando se indique expresamente que la modificación se requiere para poder inscribir el plano en el Catastro Nacional.

Es importante recordar que sigue vigente el criterio de calificación registral DGRN-001-2000 y además que esta unificación de criterios no es taxativa.