

CIRCULAR DRI-006-2016

De: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

Para: Subdirecciones Registral y Catastral, Asesoría Jurídica, Coordinaciones Generales, Jefes de Registradores de la Subdirección Catastral, Registradores de la Subdirección Catastral

Asunto: Sobre la calificación y registración de planos en posesión que modifican o traslapan a otros inscritos con anterioridad y que describen derechos de posesión.

Fecha: 06 de abril del 2016.

En forma atenta para efecto de su competencia les informo lo siguiente:

Primero. Que conforme lo establece la ley número 6545 que es la Ley del Catastro Nacional y el Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, compete a la Subdirección Catastral, entre otras, la calificación, trámite e inscripción de los planos de agrimensura, presentados por los profesionales de la agrimensura.

Segundo. Que las Circulares dictadas por esta Dirección, son normas de carácter interno con carácter jurídico, cuyo fin primordial es unificar criterios de calificación, y su incumplimiento induce a responsabilidad por parte de los funcionarios con actividades registrales.

Tercero. Que los criterios citados, no vienen a resolver casos concretos o particulares, sino por el contrario, unifican criterios de índole general, de ahí, la imperiosa necesidad de esta institución, al dictar la presente circular, que permita determinar y fijar la actuación catastral, en presencia de planos de información posesoria que modifican a otros que reflejan un poseedor distinto.

Cuarto. Que conforme a lo dispuesto en el artículos 18 del Decreto Ejecutivo número 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, dentro de las obligaciones a que están sujetos los responsables de los trabajos de agrimensura, con respecto a los levantamiento de agrimensura en trámite de inscripción, están entre otras, cumplir con los procedimientos y especificaciones de presentación, que determine la Subdirección Catastral.

Quinto. Que la lógica y la racionalidad deben imperar en las actividades y funcionamiento de cada uno de los registros que integran el Registro Nacional, por

ello los actos deben estar ajustados a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública.

Sexto. Que el artículo 102 de la Ley General de Administración Pública establece en su inciso a), que el superior jerárquico tiene la potestad de "*Dar órdenes particulares, instrucciones o circulares sobre el modo de ejercicio de las funciones por parte del inferior...*", estando contenidas dentro de éstas la emisión de directrices como la presente, la cual tiene como finalidad aumentar el rendimiento del trabajo mediante indicaciones de los medios que se deben usar en el ejercicio de la función.

Sétimo. Que la función calificadora del Catastro es importantísima como labor controladora de legalidad, los Registradores del Catastro se encuentran por ley obligados a verificar que todos los planos que se registren, se ajusten al ordenamiento jurídico y correlativamente están obligados a verificar que no se afecten los estados parcelarios.

Octavo. Que en el proceso de calificación se presentan planos para información posesoria que entran en contradicción con su antecedente catastral, específicamente con respecto al poseedor que indican, siendo que en muchos casos de ellos no pueden probar el tracto sucesivo a que hace referencia el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Noveno. Que el artículo 301 del Código Civil dispone que la mensura de un terreno protestada o no, no basta por sí sola para probar la posesión, norma de la cual hace eco el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Décimo. Que en Costa Rica **no** existe un registro donde se inscriban los derechos posesorios, y no puede existir a partir de lo que dispone el artículo 301 citado, precisamente, porque la existencia de un asiento catastral en modo alguno es sinónimo del derecho de posesión, descansando el otorgamiento de un título en la autoridad judicial, ver Ley de Informaciones Posesorias.

Décimo Primero. Que mediante la Circular 018-2012, de fecha 24 de setiembre de 2012, dictada por el Subdirector Catastral, licenciado Marlon Aguilar Chaves, se permitió la inscripción de planos en posesión que contradecían al anterior titular, siempre y cuando se realizar la relación de asientos catastrales, tanto por parte del profesional de agrimensura, en el plano a inscribir, como también a través de la Asesoría Jurídica, para el plano inscrito con anterioridad.

Décimo Segundo. Que la citada Circular ha permitido el registro de documentos pero ha incrementado los procesos de Gestión Administrativa que desarrolla la

Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, lo cual ha venido incidiendo en los tiempos de respuesta a la atención de esas inexactitudes, lo que a la postre conlleva una afectación a la publicidad registral.

Décimo Tercero. Que el Sistema de Información de Planos (SIP), es el sistema mediante el cual se realiza la relación de asientos catastrales, y que publicita la aplicación más pura del Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, principio que exige la concatenación de asientos catastrales. Es así como, de los asientos existentes en el Registro Inmobiliario, deberá resultar una **perfecta secuencia del titular del plano y de los derechos registrados**, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Tenemos entonces, que siempre que un plano se registre y modifique a otro gráficamente en cuanto a su poseedor, debe el profesional indicar mediante nota tal modificación, precisamente porque ese plano es coincidente gráficamente con el plano presentado. Lo anterior motivó a la administración catastral a realizar un requerimiento técnico, para que los registradores del Catastro, de previo a practicar el asiento de inscripción, procedan a realizar la relación de asientos catastrales, actividad para lo cual se encuentra diseñado el SIP.

Conforme a lo anterior, **SE RESUELVE:**

PRIMERO: Se hace del conocimiento de los funcionarios registradores y con actividades propias de inscripción catastral, que en todos aquellos casos que los planos que se presenten a calificación y describan derechos de posesión con titulares distintos a los planos que traslapan; así como en concesiones o permisos de uso, y donde no se haya probado el tracto sucesivo o no se haya descartado el traslape, se permitirá el registro del plano, siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto al titular, debiéndose necesariamente indicar el nombre de ese titular en el nuevo plano, nota que deberá incluir el profesional autorizante del documento.

SEGUNDO: Los señores registradores de la Subdirección Catastral, deberán realizar la relación de asientos en el Sistema de Información de Planos (SIP), conforme al procedimiento que se indica en hoja anexa y de conformidad con la inducción recibida.

TERCERO: Ese procedimiento será factible únicamente cuando ambos planos, el presentado y el inscrito, describan derechos de posesión, planos en concesión que no se hayan originado movimientos registrales o permisos de uso, no así

cuando esté de por medio fincas inscritas, en cuyo caso se mantienen los criterios de calificación vigentes; y el procedimiento legal previsto es el de la Usucapión.

Se modifica la Circular 018-2012 de fecha 24 de setiembre de 2012, únicamente en cuanto al procedimiento de la anotación, siendo que la misma corresponderá diligenciarla a los registradores catastrales y no a los Asesores Jurídicos.

Rige a partir del 07 de abril del 2016.



Atención



Plano inscrito exitosamente.
 Inscripción: 1-1884151-2016.

Aceptar

Inscripción Plano - Circular 018

Criterio circular 018

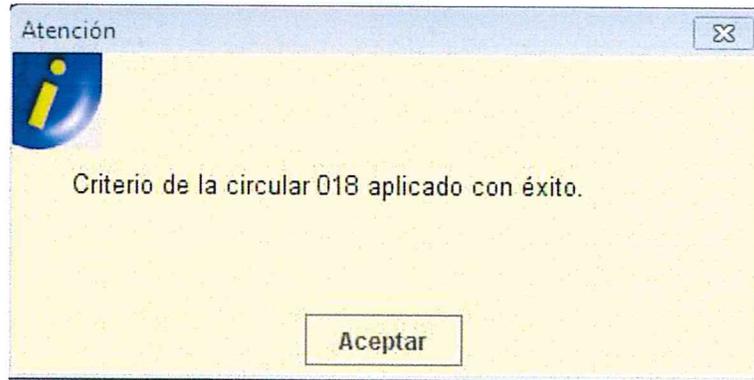
¿Desea aplicar el criterio de la circular 018? Sí No

Planos

	PROVINCIA	NUMERO	AÑO	
	1 - SAN JOSÉ	198740	1994	<input type="checkbox"/>
	1 - SAN JOSÉ	892010	2003	<input type="checkbox"/>
	1 - SAN JOSÉ	839551	2003	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Total Registros 3

Aplicar criterio **Cerrar**



Anotación resultante ver cejilla anotación

AVISO CATASTRAL CONFORME CIRCULAR 018-2012, POR CONTRADICCIÓN EN LOS ESTADOS PARCELARIOS CON EL PLANO CATASTRADO: 1-1884150-2016