

CIRCULAR –DRI-007-2017

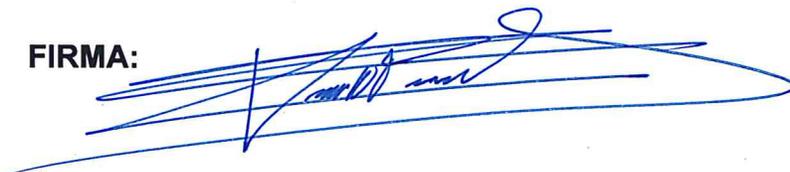
DE: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director

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

ASUNTO: Procedimiento para la calificación de planos de agrimensura y catastrados 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 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, delineamiento 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. Que el Catastro Nacional, 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 en estos casos, así como tampoco considerar la situación geográfica que conste en los asientos registrales.

OCTAVO. 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 al 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.

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 DISPONE:



PRIMERO: Los señores Registradores Catastrales, cuando califiquen documentos de fraccionamientos, donde los inmuebles se sitúen en distintas unidades administrativas, deberán inscribir el plano del inmueble en la situación geográfica que corresponda a la División Territorial Administrativa vigente a la fecha de presentación del plano, sin considerar la situación geográfica que se publicite en el asiento registral, en el mapa catastral y en los planos catastrados.

SEGUNDO: En aquellos casos de planos que se refieren a fincas completas, la inscripción del documento deberá realizarse donde conste la mayor porción de terreno, pero el documento deberá estar conforme a la División Territorial Administrativa; y verificarse que ésta conste así en el Sistema de Información de Planos (SIP).

TERCERO: Los planos que correspondan a derechos de posesión, permisos de uso y concesiones, deberán calificarse conforme lo dispone el punto anterior.

CUARTO: Los señores Registradores Catastrales, cuando califiquen documentos para concederle la condición de verificado, y los inmuebles se sitúen en distintas unidades administrativas, deberán realizar el análisis y aprobación conforme a la situación geográfica de la División Territorial Administrativa vigente y la conciliación jurídica correspondiente.

