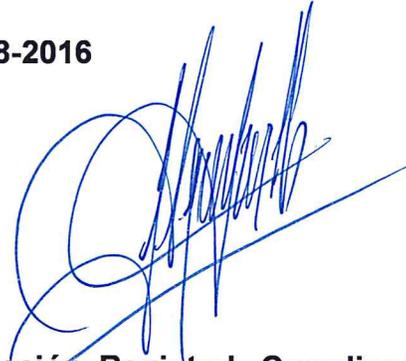


CIRCULAR-DRI-018-2016

DE: Lic. Marlon Aguilar Chaves
Director a.i.



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

ASUNTO: Inscripciones por orden judicial. “Modificación a la Circular No. RIM-005-2012, denominada “Consulta de planos que no se han verificado en el mapa catastral de una Zona Catastrada”, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, en fecha 17 de abril de 2012.

FECHA: 28 de noviembre de 2016



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. En ese sentido, cualquier plano que se pretenda llevar a los asientos registrales deberá estar compatibilizado con el mapa catastral.

SETIMO. La Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que es ley N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, establecen que está prohibido a los funcionarios cuestionar la validez de los documentos judiciales, ya que esa materia es atribución exclusiva de los Tribunales de Justicia. La ley confiere al Juez la potestad de asegurar los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, o bien de hacer cumplir lo dispuesto por mandato judicial, que tiene carácter imperativo y es de acatamiento obligatorio para la administración, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por ley. En la **Circular Registral DRP-10-2005**, del 11 de agosto del 2005, sobre criterios de calificación registral de obligatorio acatamiento para los registradores, se estableció que *“la función del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida anotación o inscripción del documento (según corresponda) **y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las órdenes correspondientes...**”*. En razón de lo anterior, no puede endilgarse al Juez que el plano no sea compatible con el mapa catastral; de allí la necesidad de que una vez que se proceda a la inscripción del documento judicial, el registrador Registral proceda a informar al administrador del mapa catastral, para que este realice el mantenimiento del mapa catastral y pueda verificar que el plano utilizado en el instrumento judicial, sea compatible con el mapa, en cuyo caso deberá poner la condición de verificado en el Sistema de Información de Planos (SIP); o bien señalar la inconsistencia correspondiente, para después informar a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

OCTAVO. 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: Los registradores Registrales, cuando califiquen documentos con movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada, deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de

Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en la sentencia ejecutoriada, se encuentre verificado en el mapa catastral.

SEGUNDO: En caso que el plano se encuentre o haya sido inscrito sin constar la verificación con el mapa y que se publicita en el SIP, procederá a la inscripción del documento, -si otro defecto no lo impidiere- e informará a la Dirección, indicando el número de plano catastrado anotado en el movimiento registral y el número de finca originado.

TERCERO: La Dirección procederá a escanear la Nota y la remitirá por correo interno al Administrador del Mapa Catastral, quien realizará el reparto del documento conforme al rol establecido, sin detrimento de la asignación y reparto de estos trámites, en forma automática por parte del SIP en el futuro.

CUARTO: El Administrador del Mapa Catastral, deberá asegurarse que a esos movimientos registrales, se les dé prioridad en cuanto al mantenimiento y actualización del mapa catastral.

QUINTO: Una vez realizada la conformación del predio catastral y comprobado que el plano que se indica en el movimiento registral, se ajusta a la geometría del mapa catastral, se procederá a consignarle la condición de verificado en zona en el Sistema de Información de Planos.

SEXTO: Cuando el encargado catastral detecte que el plano sometido a análisis, origina contradicciones parcelarias o contiene inexactitudes con la geometría del predio o con la exactitudes con el mapa, procederá a reportar tal situación a la Coordinadora de la Asesoría Jurídica, indicando las inconsistencias que se le asignaron. Lo anterior para que se inicie la Gestión Administrativa correspondiente.