

CIRCULAR DRI-003-2022

- DE:** Rolando Rojas Rojas
Subdirector Catastral a.i.
- PARA:** Coordinador General Área Catastral Registral, Coordinador General Área Técnica Catastral, Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.
- ASUNTO:** Calificación de Planos de Agrimensura que se relacionan con medidas cautelares que se diligencian en el expediente de gestión administrativa 2010-336-RIM y revocatoria de defectos por parte de los Jefes de Registradores.
- FECHA:** 28 de abril del 2022



CONSIDERANDO:

Antecedentes. Uno. Mediante Criterio de Calificación Catastral de las 11:30 horas del 22 de setiembre del 1995, dictado por el ingeniero Jorge Avendaño Machado, otrora Director del Catastro Nacional, se dispuso que aquellos planos que indiquen inmuebles o modifiquen planos que publiciten Notas de Advertencia, Inmovilizaciones o Prevenciones, deberían ser remitidos a la Asesoría Jurídica a efecto que el asesor realice el análisis respectivo de la presentación y determine la procedencia o no de señalar la medida cautelar como defecto. Consonante con esa instrucción, se ratifica en Resolución Administrativa 367-2008 de las 14:30 horas del 05 de febrero del 2008, dictada por el director a.i. del Catastro, ingeniero Juan Araque Skinner esa actuación, lo que amerita que el ingeniero Ricardo Loría Sáenz, otrora Coordinador General del Área Catastral Registral, emita la Circular No. DCR-004-2008 de 06 de febrero del 2008.

Se concluía de esas directrices internas que los señores registradores catastrales y los Jefes de Registradores adolecían de potestades para analizar cuando una marginal de advertencia, prevención e inmovilización, impide o permite la registración de planos.

Dos. Para el 19 de enero del 2021, se emite la Circular DRI-001-2021, suscrita por el master Mauricio Soley Pérez, director del Registro Inmobiliario, la cual facultó a los registradores de la Subdirección Catastral, a través de un Plan Piloto, a realizar el análisis de los documentos en trámite de inscripción sin la participación de la

Asesoría Jurídica. De igual forma se le concedió a los Jefes de Registradores del Área Catastral Registral las mismas potestades para revocar defectos de planos que estuvieran en esas circunstancias y donde mediara el saneamiento.

Tres. A pesar de las bondades de las Circulares citadas, por un aspecto de logística y ante la cantidad de documentos que estaban ingresando a la corriente registral, el análisis de planos que sus citas de inscripción o planos a modificar referían a medidas cautelares, lo siguió realizando la licenciada Desireé Sáenz Paniagua, Asesora Jurídica del Registro Inmobiliario.

Cuarto. Uno de los expedientes más complejos y extensos que se diligencian en la Asesoría Jurídica es el 2010-336-RIM, el cual continuamente está generando consultas para la licenciada Sáenz, las cuales son atendidas a través de un informe técnico que rinde el Área Catastral Técnica.

Análisis. La medida tomada hace 26 años descansó en la protección que quería dársele al funcionario catastral y a la Administración, por cuanto se consideró que los expedientes tenían un alto contenido registral y que para el funcionario catastral podía resultar complicado el análisis. El caso del expediente 2010-336-RIM no es la excepción, encontramos que la participación de la Asesoría Jurídica en las respuestas que se le dan a los señores registradores catastrales resultan esenciales para determinar si el plano presentado viene a constituirse en un saneamiento, o por lo menos no está dentro del área de conflicto, de allí que a partir de este momento, los Registradores Catastrales remitirán mediante el Sistema de Información de Planos (SIP) a la Asesoría Jurídica esos planos, bajo el siguiente procedimiento:

Área Catastral Registral: El Registrador, al detectar que la finca refleja en su asiento registral una medida cautelar relacionada con el expediente 2010-336-RIM, debe remitir el plano en consulta por el Sistema de Información de Planos (SIP), además remitirán correo electrónico a la licenciada Desireé Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica, indicando en el asunto lo siguiente: Consulta expediente 2010-336-RIM, presentación citas

Se hace la observación que las consultas a la Asesoría Jurídica serán procedentes **únicamente cuando la finca esté cautelada con Nota de Advertencia relacionada con el expediente 2010-336-RIM, no así, cuando la cautela se relaciona con planos a modificar relacionados con este expediente.**

Asesoría Jurídica. La licenciada Desireé Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica, solicitará en el SIRI el estudio correspondiente seleccionando al funcionario Andrés Chinchilla Soto para que realice el estudio

Área Catastral Técnica: El ingeniero Andrés Chinchilla Soto, funcionario de Levantamiento Catastral, o quien designe su jefe inmediato, realizará el estudio, subirá el mismo al SIRI y remitirá el mismo en formato Word a la licenciada Sáenz Paniagua.

Asesoría Jurídica. La licenciada Sáenz Paniagua analizará el informe y dará respuesta al Registrador Catastral por el SIP. El Registrador Catastral atenderá lo indicado por la licenciada Sáenz y dará salida al documento.

Ahora bien, el Por Tanto Tercero de la Circular DRI-001-2021, de 19 de enero del 2021, emitida por el Director del Registro Inmobiliario, continúa vigente, de forma tal que los **Jefes de Registradores se encuentran autorizados a revocar defectos de medidas cautelares, tanto en apelación como en Oposición a la Calificación**, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: **a)** que no exista un criterio en el Sistema de Información de Planos (SIP) de la licenciada Sáenz Paniagua que se apoye en un estudio técnico catastral que impida el registro de documentos. En estos casos, el Jefe de Registradores queda autorizado para consultar a la funcionaria y resolver si el saneamiento es factible; y **b)** que se esté dando el saneamiento de la patología a la que se refiere cualquiera de los expedientes que instruye la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario. Cuando ocurra la revocatoria de defectos de las medidas cautelares por parte de los Jefes de Registradores, este funcionario dejará constancia en la “casilla” de Justificación del Levantamiento de las razones que motivaron la revocatoria. Rige a partir del 2 de mayo del 2022.