

CIRCULAR–DRI-006-2022

DE: Msc. Mauricio Soley Pérez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Coordinadores Generales, Coordinación Asesoría Jurídica Inmobiliaria, Coordinadores de Registradores, Coordinadores de Proceso Catastral, Registradores Catastrales y Registrales, Departamento de Normalización Técnica y Biblioteca Jurídica.

ASUNTO: Procedimiento para la calificación de planos de agrimensura y testimonios de escrituras, así como actualización de la situación geográfica en planos catastrados situados en el Cantón XII Monteverde, Distrito Único Monteverde, Provincia 06 Puntarenas.

FECHA: 23 de mayo del 2022

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. El Registro Inmobiliario, en forma concreta la Subdirección Catastral, al ser una institución del Estado, se encuentra autorizada para realizar los actos que le permite el ordenamiento jurídico en cumplimiento del Principio de Legalidad que informa las actuaciones de la Administración. En ese sentido debemos atenernos a lo que la norma nos permita realizar y en forma concreta, dentro del marco de calificación catastral, nos ajustamos a lo dispuesto en el artículo 41 y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331, artículo este último que contiene el Principio de Especialidad de la Subdirección Catastral, pilar fundamental de nuestras actuaciones catastrales, determinando la citada norma, que los planos se calificarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, y la información a disposición de este registro, dentro de la cual se incluye la proveniente de asientos registrales y catastrales, mapas catastrales y las hojas cartográficas.

TERCERO. Que dentro de la censura o análisis que realizan los registradores catastrales está la de confrontar el documento sometido a calificación con el bloque de legalidad, especial importancia, reviste la información relacionada con la División Territorial Administrativa, información que es oficializada por el Instituto Geográfico Nacional.

CUARTO. Que los asientos de presentación 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, el plano de agrimensura viene a representar una parcela o predio y se encuentra asociado a un levantamiento de un profesional.

QUINTO. Que el procedimiento de calificación y registración contenido en la normativa propia del Registro Inmobiliario debe responder a una lógica técnica y jurídica. Es así como una vez registrado el documento devienen para él mismo, principios básicos como el de Seguridad y Publicidad, debiendo por ende garantizarse al administrado que lo que publicitan los asientos catastrales responde al acto que se emitió.

SEXTO. Que debe tenerse presente 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, es por ello, 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 referidas al sistema nacional de coordenadas o bien 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.

SETIMO. Que mediante la Ley 10019 del 29 de setiembre del 2021, se crea el Cantón XII de la Provincia de Puntarenas, indicando esa norma en su artículo primero lo siguiente: “Se crea el cantón decimosegundo de la provincia de Puntarenas, que llevará por nombre Monteverde, cuyo territorio comprende el distrito actual de Monteverde, distrito nueve del cantón de Puntarenas.”.

OCTAVO. Que en virtud de lo anterior el Instituto Geográfico Nacional ha procedido a definir los límites del cantón XII Monteverde y el distrito único Monteverde, información que se actualizó el día 17 de mayo del 2022 por parte de ese instituto.

NOVENO. Que los artículos 12 del Código Municipal y 169 de la Constitución Política, indican que el Gobierno Municipal estará compuesto por un cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por los regidores que determine la ley, además por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular, y siendo que el artículo séptimo de esa Ley determina que las elecciones municipales se llevarán a cabo el primer domingo de febrero del año 2024, es claro entonces que ese cantón funcionará con los concejales, intendente y viceintendente del Concejo Municipal de Distrito de Monteverde, conforme lo dispone el transitorio I de esa ley.

DECIMO. Que el nacimiento de un nuevo cantón incide en las funciones propias del Registro Inmobiliario, es por ello que a partir de la definición de los límites del cantón XII de la Provincia 06 Puntarenas por parte del Instituto Geográfico Nacional, debe crearse el cantón XII Monteverde y el Distrito Único Monteverde en las Bases de Datos de este Registro, concretamente el Sistema de Información de Planos (SIP), Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI) y Sistema Registral (SIRE).

DECIMO PRIMERO. Que los artículos 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional facultan a solicitar, en los planos de agrimensura, previo a la registración las autorizaciones o visados correspondientes a fraccionamientos y desarrollos urbanos, normas que encuentran sustento en el cumplimiento del mandato constitucional que le confieren los artículos 168 y 169 a los Gobiernos Locales para administrar su territorio. De las normas invocadas se tiene que la participación de los municipios a través de la visación de los planos, es una de las formas mediante la cual se garantiza un control adecuado de la planificación urbana dentro de su jurisdicción. En igual sentido, el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, Ley No. 4240, dispone la obligatoriedad de la visación municipal en planos catastrados en distritos urbanos.

DECIMO SEGUNDO. Que el anterior distrito 09 Monteverde fue declarado zona catastrada mediante el Decreto Ejecutivo No. 41709-JP, de forma tal, que los predios que se sitúan dentro del cantón XII de la Provincia 06 Puntarenas corresponden a una zona oficializada.

En virtud de lo anterior,

SE DISPONE:

PRIMERO: En cuanto a la creación del cantón en el SIP, SIRI Y SIRE. El Departamento de Normalización Técnica deberá proceder a crear el cantón XII Monteverde y el Distrito Único Monteverde en el Sistema de Información de Planos

(SIP), Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI) y Sistema Registral (SIRE).

SEGUNDO: En cuanto a la situación geográfica. Los señores Registradores Catastrales, cuando califiquen planos que se sitúen en los límites que dispuso la Ley No. 10019 referente a la delimitación del Cantón XII Monteverde y su distrito único Monteverde, de la Provincia de Puntarenas, se atenderán a los límites señalados por el Instituto Geográfico Nacional. En caso de que el plano a calificar se encuentra en trámite de calificación y la información de la situación geográfica no esté acorde con la delimitación, señalará tal situación como defecto.

TERCERO: En cuanto a los visados. En virtud de lo anterior, quedan facultados los señores Registradores Catastrales, a solicitar los visados que corresponde a los artículos 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545 al Concejo de Distrito de Monteverde, ello amparado en lo que dispone el transitorio I de la Ley No. 10019.

CUARTO: Del pago del timbre municipal. El monto correspondiente al timbre municipal en documentos del Registro Inmobiliario deberá cancelarse a favor del Concejo de Distrito de Monteverde.

QUINTO: De la actualización del mapa catastral y de los asientos catastrales y registrales. En virtud de la existencia de información catastral oficializada en el Cantón XII Monteverde, de la Provincia de Puntarenas, el Subproceso de Cartografía Catastral deberá remitir listado a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, para que ésta proceda de oficio, mediante resolución fundamentada, a ordenar la actualización de la situación geográfica en los predios, fincas y planos que estén conformados en el mapa catastral y situados en la nueva unidad administrativa.