



**CIRCULAR DRI-007-2021**

**DE:** MSc. Mauricio Soley Pérez  
Director Registro Inmobiliario

Firmado digitalmente  
por MAURICIO SOLEY  
PEREZ (FIRMA)  
Fecha: 2021.05.06  
15:36:49 -06'00'

**PARA:** Subdirección Catastral; Subdirección Registral, Coordinador General Catastral Registral; Coordinador General Registral, Coordinadores de Registradores; Registradores Catastrales; Registradores Catastrales, Asesoría Jurídica, Departamento de Normalización Técnica; Centro de Documentación, Biblioteca Jurídica; Profesionales de la Agrimensura; Colegio de Ingenieros Topógrafos.

**ASUNTO:** Aplicabilidad del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

**FECHA:** 06 de mayo de 2021.

**FIRMA:**



**CONSIDERANDO:**

**Antecedentes. Primero.** El Decreto Ejecutivo No. 34331-J, que es Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545, se publica en la Gaceta No. 41 del 27 de febrero del 2008, y la aplicación de este se da siete meses después de su publicación, conforme lo dispone el artículo 99.



**Segundo.** Para dar aplicabilidad y operabilidad a las normas contenidas en el Reglamento indicado en el punto anterior, se dicta por la Dirección del Catastro Nacional, el Criterio de Calificación Catastral DC-03-2008, a las 14:00 horas del 29 de setiembre del 2008, documento que vino a instruir a los funcionarios catastrales, entre otros aspectos, sobre la solicitud de visados municipales en los planos de agrimensura.

**Tercero.** Mediante la Ley No. 8710, del 3 de febrero del 2009, publicada en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo del 2009, se reforma el artículo segundo de la Ley No. 5695, Ley de Creación del Registro Nacional y sus reformas, y se crea el Registro Inmobiliario, con dos objetivos principales, fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, a través de la efectiva y eficiente coordinación e integración de las funciones del Catastro Nacional y el Registro Público de Bienes Inmuebles; y hacer coincidir plenamente la información gráfica que consta en el Catastro con la información literal del Registro de Bienes Inmuebles, y de esta forma tener un Registro con información gráfica y jurídica unívoca. Dentro de estas reformas jurídicas, se dicta el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, de 24 de junio de 2009, publicado en La Gaceta No. 198 de 13 de octubre del 2009, que viene a reglamentar las normas y procedimientos que consoliden las operaciones del Registro Inmobiliario.

**Cuarto.** Mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria N° 6462, Artículo II, Inciso 1), celebrada el 27 de agosto de 2020, y publicada en el Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020 se aprueba el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones el cual entra a regir el 13 de setiembre del 2020.

**Quinto.** Que el 02 de diciembre del 2020, se dicta la Circular DRI-037-2020, la cual instruye a los funcionarios catastrales sobre la obligación de solicitar visados



municipales en todos los planos que correspondan a fraccionamientos, indistintamente del área y la situación geográfica.

**Sexto.** Que en fecha 06 de mayo del 2021, en el Alcance No. 89 a La Gaceta No. 86, se publica Decreto Ejecutivo No. 42793-MJP, mediante el cual se modifican los artículos 33, 34, 71, 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 34331-J de 29 de noviembre del 2007.

**Sétimo.** Que la anterior reforma parcial, nació como respuesta a la modificación normativa efectuada al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Junta Administrativa del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y con el único objetivo de buscar la armonía y concordancia entre ambos reglamentos, de allí la necesidad de dictar la presente Circular que dará operabilidad, tanto al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, como a la reforma parcial al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 34331-J en la función de registración.

**Sustento Jurídico.** Que, dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en su Reglamento de Organización, se tiene la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de presentación, calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados. En ese sentido, es también potestad de esta Dirección realizar las actualizaciones necesarias que permitan cumplir con la función primordial del Registro Inmobiliario, cual es la inscripción de documentos.

**POR TANTO:**



En virtud de lo anterior, **SE ORDENA:**

**1. Para Registradores de la Subdirección Catastral.**

**Sobre los visados.**

- a. **En urbanizaciones.** Para todo proceso urbanístico, es necesario previo a su aprobación en la Subdirección Catastral, que el Plano General o Diseño de Sitio y sus modificaciones, contengan la aprobación de la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad respectiva.
- b. **En fraccionamientos.** Para todo fraccionamiento deberá solicitarse el visado de la Municipalidad respectiva.
- c. **En fraccionamientos con fines urbanísticos.** El Registrador Catastral solicitará el visado municipal y corresponderá al gobierno local donde se ubique y localice el inmueble respectivo, determinar si requiere el visado previo de la Dirección de Urbanismo. **No** forma parte del marco de calificación catastral, determinar si el plano sujeto a escrutinio corresponde a un fraccionamiento simple o con fines urbanísticos.
- d. **En fraccionamientos con acceso excepcional para uso residencial.** Deberá el Registrador Catastral solicitar el visado municipal y corresponderá al gobierno local requerir el visado de la Dirección de Urbanismo. Todos los planos de agrimensura cuyo acceso sea para uso excepcional deberán contar, con el visado del INVU y la Municipalidad; además de las notas técnicas a que refiere el artículo 85 inciso d) de la reforma parcial.  
Deberá señalarse en el plano el fundo sirviente y dominante únicamente cuando esos accesos estén publicitados en un asiento registral, e indicará la siguiente nota técnica: “Fundo sirviente (número de finca). Fundo dominante: (número de finca)”.



Previo a la inscripción del documento, el señor Registrador procederá a activar la casilla de Acceso Excepcional para uso Residencial:

Acceso Exec. Uso Residenci...

- e. **Acceso que se indica en el plano que no aparece en la información catastral.** Siempre que se presente un plano de agrimensura que indique una calle pública que no aparece en la información catastral (certificación de vías y planos catastrados que han generado movimientos registrales) deberá solicitarse visado municipal por el acceso, independientemente donde se ubique el inmueble, la dimensión de este y si describe fincas o inmuebles.
- f. **Fraccionamiento con servidumbre agrícola, ecológica y forestal.** El Registrador Catastral solicitará visado municipal por el fraccionamiento y por el acceso. La presencia de solo un visado municipal permite la registración del documento.

**NO** requieren visado los planos que correspondan a inmuebles completos (fincas y posesiones) que se accesen por servidumbres de paso, agrícolas, ecológicas y forestales.

**Sobre las notas técnicas señaladas en la reforma.**

- a. Siempre que se presente un plano de agrimensura que indique como razón de inscripción "En posesión", el señor Registrador solicitará las notas técnicas que disponen los artículos 33, inciso i) 1) y 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.
- b. Todo plano que señale como razón de inscripción: fraccionamiento, rectificaciones de área y reuniones de fincas deberá contener la nota técnica



que dispone el artículo 33, inciso i) 2) de la reforma parcial al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

- c. La nota técnica que dispone el artículo 33 inciso i) 3) de la reforma parcial del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, será solicitada por la Municipalidad respectiva, no por los registradores catastrales, quedando únicamente autorizados a verificar que esa nota coincida textualmente con la que señala la norma.

**De los accesos.** Tomarán nota los señores registradores que con la reforma parcial se permite la registración de documentos que señalen como acceso el mar (caso de las islas), los Canales de Tortuguero y los accesos excepcionales para uso residencial.

**De la georreferenciación.** Queda a criterio del profesional referenciar sus levantamientos por medio de distancias de enlace con puntos determinados en los mapas de la región; puentes, intersecciones de caminos, canales o vías férreas, monumentos o edificios públicos, hitos del Instituto Geográfico Nacional. En cuanto a los inmuebles urbanos, la localización debe hacerse de forma precisa, por medio de distancias a la intersección de vías públicas o de líneas de propiedad, cordones de caño o puntos conocidos. De indicarse esta información, el Registrador Catastral queda facultado a realizar la calificación de ésta.

**De la provisionalidad de los planos catastrados.** La reforma parcial realizada, concretamente al artículo 71 y el Transitorio IV del Reglamento, debe dimensionarse en dos sentidos: **a)** anterior a la promulgación de esta reforma: los planos inscritos con anterioridad al día 06 de mayo del 2021 tendrán una vigencia de 1 año, salvo los que estén relacionados con un documento presentado en la Subdirección Registral, y **b)** posterior a la promulgación de esta: los planos catastrados inscritos

a partir del día 06 de mayo del 2021 se les aplicará la caducidad conforme a lo indicado en el artículo 71 de la reforma.

Deja sin efecto la presente Circular el Por Tanto Quinto del Criterio de Calificación Catastral DC-03-2008, dictado por la otrora Dirección de Catastro Nacional a las 14:00 horas del 29 de setiembre del 2008.

## 2. Registradores de la Subdirección Registral.

- a) De conformidad con la reforma parcial realizada al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, la servidumbre de paso urbana se llamará acceso excepcional para uso residencial, lo cual requiere un visado del Instituto Nacional de Vivienda y urbanismo. Este visado es requisito para la inscripción del asiento catastral por lo cual no se debe solicitar en el documento presentado para su inscripción, que se efectúe una constancia o dación de fe por el notario sobre la existencia de dicho visado.
- b) Cuando un plano para fraccionamiento deba contener dicho acceso excepcional para uso residencial, en el Sistema de Información de Planos (SIP) el mismo se hace constar en la casilla de los datos generales del plano catastrado de la siguiente manera:

|                             |                                     |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Provisionalidad             | 1 - FRACCION, DIVISION, REUNIONES   |                                     |
| Verif. Zona Catda           | <input type="radio"/> Sí            | <input checked="" type="radio"/> No |
| Numero Contrato             | 915223                              |                                     |
| Acceso Exc. Uso Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |



- c) Los registradores de la Subdirección Registral al momento de calificar los documentos notariales relacionados con fraccionamientos cuyos planos publicitan la existencia de dicho acceso excepcional deben verificar que en el documento se constituya tal acceso y que éste se denomine "acceso excepcional para uso residencial", indicándose las características requeridas



- del largo, ancho y los fundos respectivos. De no constar tal condición en el documento, o constar incompleto debe consignarse como defecto.
- d) Si el documento presentado para su inscripción supera el marco de calificación registral sin defectos, debe inscribirse la existencia de dicho acceso excepcional para uso residencial utilizando para ello el código especial: **GS-3**.
  - e) En todos los restantes fraccionamientos y reuniones que no tengan como linderos calle pública, si al consultar el plano catastrado en el Sistema de Información de Planos (SIP) la casilla de acceso excepcional no se encuentra marcada, esto significa que debe calificarse el documento en la forma convencional y solicitar la constitución de la servidumbre de paso respectiva.