

## CIRCULAR 008-2022

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

**PARA:** Subdirector Registral, Subdirector Catastral, Coordinador General de la Subdirección Registral, Coordinador General Catastral Registral, Coordinador General Area Técnica Catastral, Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, funcionarios de la Subdirección Catastral, de la Asesoría Jurídica y Partido de Cancelación de Planos del Registro Inmobiliario.

**ASUNTO:** **Efectos jurídicos y técnicos de la Aplicabilidad del Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.**

**FECHA:** 26 de mayo del 2022.

**FIRMA:** \_\_\_\_\_



### CONSIDERACIONES:

**Primero. Antecedentes.-** Que el anterior artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331, que entró en vigencia el 27 de setiembre del 2008 disponía lo siguiente:

*Artículo 71.- **Inscripción provisional del plano.** De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:*

- a. *La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;*
- b. *La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y*
- c. *La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.*

*Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.*

*Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.*

*Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.*

Mediante Decreto Ejecutivo No. 42793, publicado el 06 de mayo del 2021, en el Alcance No. 89 a La Gaceta No. 86, se modifica entre otros, el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, disponiendo la norma lo siguiente:

**Artículo 71.- Inscripción provisional del plano.** *De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:*

- a. *La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;*
- b. *La inscripción de planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo indique así la autoridad jurisdiccional.*

*c. La inscripción de planos para concesión, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que correspondan a la totalidad de la concesión inscrita.*

*d. Los planos catastrados anteriores a la entrada en vigencia de esta reforma y que correspondan a fraccionamientos, reuniones de finca y rectificaciones de cabida, concesiones y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, quedaran sujetas a lo dispuesto en el transitorio IV.*

*e. Los planos que sean de interés para el Estado y sus instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.*

*Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a realizar el movimiento registral correspondiente en la Subdirección Registral.*

*Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral.*

El transitorio IV dispone: *“Para los planos catastrados a los que se refiere el artículo 71, inciso d), inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta reforma, quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esta reforma, para lo cual la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos técnicos de que disponga.”*

**Segundo.** Que el transitorio IV transcrito faculta a la Subdirección Catastral a cancelar planos catastrados que indiquen como razón de inscripción fraccionamientos, reuniones de finca, rectificaciones de cabida y concesiones que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, cancelación que será procedente siempre y cuando se respeten los plazos concedidos por el artículo 71 vigente en sus incisos a), b) y c) y los documentos estén inscritos con anterioridad a la reforma del artículo 71 de marras.

**Tercero.** 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, registración y cancelación 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 una de las funciones primordiales de la Subdirección Catastral, cual es la conformación, actualización y mantenimiento del mapa catastral y también la instrucción de expedientes de gestión administrativa y saneamiento que diligencia la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

**Cuarto.** Que mediante la resolución administrativa de las 15 horas del 02 de mayo del 2022, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, y publicada en el Alcance No. 88 a La Gaceta No. 83 de fecha 06 de mayo de 2022, se indicó la forma en que se daría aplicabilidad al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional por parte del Registro Inmobiliario, señalándose que los planos que **NO** ingresarán en caducidad el 07 de mayo del 2022 son los siguientes:

1. Planos cuya razón de inscripción señala finca completa o bien existe en ese asiento catastral concordancia entre el área registral y la de levantamiento.
2. Planos que señalan como razón de inscripción parte de finca, pero que una vez realizada la conciliación jurídica utilizando los insumos de los asientos catastrales, registrales, mapa catastral oficializado o información levantada por la Subdirección Catastral, podemos concluir que corresponden a restos de finca, cuando corresponda se verificara que esos asientos catastrales cumplan con los parámetros de tolerancia, en cuanto a cierre lineal y de área, publicitando cualquier inconsistencia que se detecte al respecto.
3. Planos que contienen “resellos o actualizaciones” realizadas por el Catastro y que por ende corresponden a restos de finca.
4. Planos registrados para Permiso de Uso.
5. Planos de arrendamientos en los dos kilómetros de la zona fronteriza en ambas fronteras.
6. Planos de interés del Estado o de sus instituciones, siendo que el interés se desprende de la naturaleza, de la razón de inscripción del documento, de su titular, de la futura transacción y de sus notas técnicas.
7. Planos que correspondan a concesiones inscritas y que representan la totalidad del área de la concesión.
8. Planos que se encuentren publicitados en los tomos y que no se publicitan en el folio real.
9. Planos que correspondan a posesiones.

Determinó también esa misma resolución que los planos que **SI** ingresarán en caducidad son los siguientes:

1. Planos de parte de finca (fraccionamiento)
2. Planos de reuniones de finca (sea parte de finca o fincas completas)
3. Planos de rectificaciones de cabida (en disminución o en aumento)
4. Planos para concesión (parte o la totalidad de la concesión).

**Quinto.** Que evidentemente la cancelación de esos asientos catastrales incide en las labores propias del Registro Inmobiliario, concretamente en la función de calificación e inscripción de planos de agrimensura, de conformación, actualización y mantenimiento del mapa catastral, de conciliación catastral, en la calificación e inscripción de cancelación de

planos; y por último en la instrucción de expedientes de saneamiento y de gestión administrativa que instruye la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

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

**Primero. De la conformación, actualización y mantenimiento del Mapa Catastral.** En virtud que la conformación de predios en el mapa catastral se realiza con varios insumos, no siendo el único los asientos catastrales, una vez cancelados los planos que determina el transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el Subproceso de Cartografía Catastral de la Subdirección Catastral procederá a realizar el mantenimiento de los predios relacionados a planos cancelados, conforme a la conciliación jurídica realizada en el proceso de conformación.

Igual actuación se tendrá con los predios que a futuro deban conformarse, actualizarse o ser objeto de mantenimiento, sea por parte de las empresas contratadas, o por los funcionarios catastrales.

La Subdirección Catastral realizará las modificaciones, ajustes y actualizaciones que correspondan a los predios del mapa catastral y la información relacionada al predio contenido en la tabla de atributos relacionada, para que sean congruentes con la aplicación del artículo 71, a partir de su entrada en vigencia, generando el respectivo respaldo.

Para el caso de predios nuevos a conformarse, ya sea en actualización y mantenimiento del mapa catastral o por parte de las empresas contratadas, y de no contarse con plano catastrado que describa la finca, estos predios deben conformarse con base en otros insumos, como lo es la conciliación jurídica, restitución y la realidad observada en la ortofoto.

En relación con los distritos ya oficializados, se debe depurar la base de datos del mapa catastral, con la finalidad de actualizar dicha información respecto a la cancelación del plano, valorando en ese proceso la nueva situación del predio.

Respecto a los trabajos realizados por la empresa contratada para la conformación del mapa catastral, una vez recibido el mapa catastral por distrito, y previo a ser incorporado en el proceso de mantenimiento, la Subdirección Catastral realizará las modificaciones y adecuaciones a la información contenida en el mapa catastral a efecto de que esté acorde a lo estipulado en el transitorio IV.

**Segundo. De la función de calificación e inscripción de planos.** Los señores registradores catastrales realizarán la calificación con planos que estén surtiendo efectos jurídicos, sin que puedan indicar o señalar como defecto un plano que esté cancelado. Si el asiento de presentación se ubica y localiza en una zona con información catastral levantada por el Catastro (zona 1 y 2), tomarán en cuenta lo dispuesto en el punto primero anterior y si se detectaran contradicciones parcelarias, lo indicarán así con respecto al predio producto de la conciliación jurídica realizada en el proceso de conformación, y no al plano que se utilizó para la conformación. Aquellos planos que ya hayan sido calificados y se les indicó como defecto una contradicción parcelaria con un plano que ingresó en caducidad, deberá analizarse el defecto para determinar si se está en presencia de una contradicción parcelaria con los planos que ingresaron en caducidad.

En lo que respecta a la aplicación de la Circular 018-2012 de la Subdirección Catastral, deberán tomarse en cuenta que los planos en posesión NO ingresarán en caducidad, salvo la aplicación pura del artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, de tal forma que la vigencia de la citada Circular se mantiene.

**Tercero. De la conciliación jurídica realizada por el Departamento Catastral Técnico.** En todos aquellos casos que se realicen conciliaciones jurídicas, las mismas deben efectuarse sin tomar en consideración planos que estén cancelados, mucho menos podrán montarse esos documentos en los informes técnicos. Las conciliaciones jurídicas ya rendidas, sea para los Tribunales de Justicia, instituciones del Estado, Procuraduría General de la República, Asesoría Jurídica o Subdirección Catastral **NO** serán revisadas o actualizadas, salvo que sea solicitado expresamente por esta Dirección, las Subdirecciones del Registro Inmobiliario, la Coordinación de la Asesoría Jurídica o la Coordinación del Departamento Catastral Registral.

Si de la conciliación jurídica realizada se logra determinar que algunos planos fueron cancelados automáticamente por error, en aplicación del transitorio IV, ya que el asiento catastral cancelado es el plano que dio origen a un título o es un plano catastrado que representa a la finca en un todo, se procederá según lo indicado en el apartado octavo de esta circular.

**Cuarto. De la función de calificación e inscripción de solicitudes de cancelación de planos.** El Partido de Cancelación de Planos seguirá cancelando aquellos planos que estén surtiendo efectos jurídicos. No se realizará ningún trámite por parte del registrador del

Partido de Cancelación de Planos a documentos que ya fueron tramitados y su inscripción fue suspendida, siendo que la caducidad a la que ingresaron impide que se realice un nuevo análisis. Si la solicitud de cancelación es para más de un plano, y uno de ellos ingresó en caducidad, se indicará así en la Minuta correspondiente.

**Quinto. De la devolución de efectos jurídicos a planos del Estado y sus instituciones y a las que ordene la autoridad jurisdiccional.** El Partido de Cancelación de Planos tiene asignada como función devolver efectos jurídicos a planos del Estado y sus instituciones, así como los que ordene la autoridad jurisdiccional, debiendo cumplir esas solicitudes y mandamientos los mismos requisitos que a la fecha hemos venido solicitando.

**Sexto. De la instrucción de expedientes de saneamiento y gestión administrativa.** En aquellos expedientes administrativos que esté diligenciando la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, sea de saneamiento o de gestión administrativa, deben los señores asesores jurídicos verificar si los planos que están investigando o que forman parte del legajo han caído en caducidad, determinando con ello en qué afecta la instrucción del expediente. De necesitarse una actualización del estudio rendido por los funcionarios catastrales, esta deberá ser solicitada **únicamente** por la Coordinación de la Asesoría Jurídica.

Los expedientes en los cuales se ha dictado resolución final no serán revisados, salvo que se presente un recurso de revisión, en cuyo caso el mismo deberá ser analizado en forma conjunta con la Coordinación de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

**Sétimo. Del otorgamiento de verificados a los planos.** Previo a realizar el análisis de un plano para conceder el verificado de éste, el técnico catastral constatará que ese plano no haya ingresado en caducidad, si así fuera, y esto obedece a un error, procederá conforme lo indica el punto siguiente de esta Circular y **NO** devolverá el documento al registrador de la Subdirección Registral, hasta que no se le concedan nuevamente efectos jurídicos.

**Octavo. De los planos cancelados automáticamente por error en aplicación del transitorio IV.** Aquellos planos que por error fueron cancelados automáticamente en aplicación del transitorio IV y a los cuales deben devolverse los efectos jurídicos, conforme se indicó en la resolución administrativa de las 15:00 horas del 02 de mayo del 2022, publicada en el Alcance No. 88 de La Gaceta 83 del 06 de mayo de 2022, se le devolverán los efectos jurídicos una vez que se emita la resolución correspondiente y se le conceda la

condición de No activa a la anotación relacionada al transitorio IV en el Sistema de Información de Planos (SIP) (Tomo 0 Asiento 0).

Para ello los funcionarios que integran el Registro Inmobiliario quedan facultados a informar a la dirección electrónica **reconstruccioninmobiliario@rnp.go.cr** cuando detecten casos como éstos, a efecto que la Asesoría Jurídica proceda como se indicó en el párrafo anterior, debiendo dársele prioridad a los casos que se relacionen con documentos pendientes de inscripción.

Queda autorizada la Coordinación de la Asesoría Jurídica y los asesores jurídicos que determine la primera, a suscribir las resoluciones administrativas correspondientes.

Quedan autorizados los asistentes de la Asesoría Jurídica para participar activamente en el proceso de la devolución de los efectos jurídicos de los planos, que se indicarán en cada una de las resoluciones administrativas.

**Noveno. De los planos que por error no fueron cancelados automáticamente por aplicación del transitorio IV.** Quedan facultados los funcionarios del Registro Inmobiliario a informar a la dirección electrónica **reconstruccioninmobiliario@rnp.go.cr** cuando detecten planos que por error no fueron cancelados automáticamente, que debieron entrar en caducidad y no procede devolverles los efectos jurídicos.

En estos casos la Asesoría Jurídica emitirá una resolución administrativa y notificará al Departamento de Normalización Técnica y Reconstrucción para que proceda a la cancelación del asiento catastral, con el concurso del Departamento de Informática del Registro Nacional.

En los casos que la cancelación esté conforme al ordenamiento jurídico, la Asesoría Jurídica procederá a comunicar mediante correo electrónico al Departamento de Normalización Técnica y Reconstrucción tal situación.

**Décimo. De la inducción a los funcionarios.** Deben los señores Coordinadores del Área Catastral Técnica, Catastral Registral y Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario proceder a la inducción de esta circular al personal a su cargo y aclarar cualquier duda que surja en la implementación de este cambio.