

CIRCULAR–DRI-010-2022

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 Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas.

FECHA: 31 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 10055 del 21 de setiembre del 2021, se crea el Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas, indicando esa norma en su artículo primero lo siguiente: “Se crea el distrito 3° del cantón de Garabito de la provincia de Puntarenas, denominado Lagunillas, cuyo centro administrativo será Lagunillas. El distrito estará integrado, además, por los caseríos de Guacalillo, Bajamar, Cuarros, Intermedios, Alto Capulín y Bajo Capulín.”

OCTAVO. Que en virtud de lo anterior el Instituto Geográfico Nacional ha procedido a definir los límites del Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas.

NOVENO. Que el nacimiento de un nuevo distrito incide en las funciones propias del Registro Inmobiliario, es por ello que a partir de la definición de los límites del Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas, por parte del Instituto Geográfico Nacional, debe crearse el Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas, 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. Que el Transitorio II de la citada ley dispone: “El Registro Nacional gestionará el traslado de los bienes en el distrito actual pasaran a formar parte del distrito 3° del cantón 11, Garabito de Puntarenas.

En virtud de lo anterior,

SE DISPONE:

PRIMERO: En cuanto a la creación del distrito en el SIP, SIRI Y SIRE. El Departamento de Normalización Técnica deberá proceder a crear el **Distrito 03** Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 Puntarenas, 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. 10055 referente a la delimitación del Distrito 03 Lagunillas, Cantón 11 Garabito, Provincia 06 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: Modificación de la unidad administrativa en los asientos catastrales y registrales. Que conforme lo indica el Transitorio II de la Ley 10055 de 21 de setiembre del 2021, publicada en La Gaceta No. 246 del 22 de diciembre del 2021, el Registro Inmobiliario procederá de oficio a modificar la situación geográfica de los asientos catastrales y registrales, en estos últimos siempre y cuando exista plano catastrado en el asiento registral que identifique inequívocamente al inmueble y conforme a la información catastral oficializada. Para lo anterior el Area Catastral Técnica procederá a remitir el listado correspondiente a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.