

CIRCULAR No. DCR-001-2013

10 de enero de 2013.

Para: Señoras y Señores
Coordinadores de Proceso,
Registradores
Departamento Catastral Registral

De: Ing. Ricardo Loría Sáenz
Coordinador General.

Asunto: Respetto de accesos públicos.

Con la aprobación de la Subdirección Catastral y con el fin de unificar el criterio respecto a la calificación de planos referentes a accesos utilizando la información proveniente del proyecto de conformación del mapa catastral, me permito señalar lo siguiente:

Como es de su conocimiento, la calificación de los planos sujetos a inscripción consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad debe hacer el Registrador antes de proceder a la registración, suspendiendo o denegando aquellos que no se ajusten a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, los Registradores se atenderán en general, a toda la información a su disposición, dentro de la cual tenemos los asientos catastrales conformados entre otros; por el mapa catastral, la ortofoto, los archivos o expedientes catastrales, los planos catastrados, la certificación de vías y los asientos registrales.

Recordemos que todos los levantamientos de inmuebles representados en los planos de agrimensura, deben contar con un acceso adecuado, entendiéndose por éste; la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida del mismo, normalmente son calles, carreteras y caminos (Art. 34 inciso f) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Con vista a lo anterior, tenemos que los inmuebles dibujados en los planos deben contar siempre con un acceso, por lo cual se debe garantizar que éste sea público y para ello, debe de apoyarse en la información en poder del Registro Inmobiliario. En este sentido, para garantizarnos el carácter público de un acceso se dispone de la certificación de vías en formato digital, la cual nos permite la verificación de éste sin la necesidad de la comparecencia del municipio mediante el visado respectivo y que exige el artículo 79 inciso c) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

No obstante, cuando un acceso que sea indicado en un plano de agrimensura y éste no aparezca en la referida certificación digital, **no** podrá autorizarse la inscripción del documento; debiéndose señalar esta inconsistencia como defecto, quedando la inscripción suspendida hasta tanto el Gobierno Local no actualice el correspondiente shape en nuestra base de datos. Debe de quedar claro que los visados municipales en los cantones donde exista esta certificación de vías, serán improcedentes para propiciar la aceptación de dicho acceso como público.

Por otra parte, para aquellos casos cuando el derecho de vía que señala el profesional en el plano de agrimensura sea incongruente con el derecho de vía que consta en el mapa catastral, el Registrador de Zona Catastrada, deberá señalar dicha incongruencia como defecto; mismo que podrá ser revocado por éste, solo si en el documento calificado consta un visado municipal, debiendo el Registrador propiciar la inscripción del documento y notificar mediante correo al Área de Cartografía Catastral, para que proceda a la corrección del mismo en el mapa catastral.

CC. Msc. Oscar Rodríguez s. Director Registro Inmobiliario
Ing. Marlon Aguilar chaves. Subdirector Catastral.
Ing. Ricardo Monge Garro. Coordinador Área Catastral Técnica.
Ing. David Jara Bernard. Coordinador del Área de Cartografía Catastral.