



## DIRECTRIZ DRI-005-2021

- DE:** MSc. Mauricio Soley Pérez  
Director Registro Inmobiliario
- PARA:** **Usuarios en General, Subdirección Registral, Subdirección Catastral, Coordinación General Registral, Jefes de Registradores, Registradores, Asesoría Jurídica, Departamento de Normalización Técnica y Centro de Documentación.**
- ASUNTO:** Dación de fe sobre la existencia del visado municipal en instrumentos referentes a fraccionamientos situados en distritos urbanos y el ajuste del plano catastrado a las fincas por generarse.
- FECHA:** 26 de agosto del 2021.

**FIRMA:**



### CONSIDERANDO

**PRIMERO:** Que el Registro Inmobiliario es el órgano del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, a través de la Subdirección Catastral y Subdirección Registral.

**SEGUNDO:** Que, dentro de las atribuciones de esta Dirección, determinadas en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se encuentra el ejercer labores de dirección y coordinación, planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas, así como emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia registral.



**TERCERO:** Que el artículo 33 de la ley 4240 que es la Ley de Planificación Urbana, versión actual vigente desde el 15 de noviembre de 1968, establece que para todo fraccionamiento situado geográficamente en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, se requiere que los planos catastrados contengan el respectivo visado municipal. Adicionalmente establece dicho artículo, la obligatoriedad de que, en el documento notarial, el notario de fe de que el terreno a segregar se ajuste con las características del plano catastrado que se vaya a utilizar.

**CUARTO:** Que el artículo 34 de la ley 4240 que es la Ley de Planificación Urbana, versión actual vigente desde el 6 de agosto de 1981, establece que se debe suspender la inscripción de documentos en este Registro, si el documento presentado se presenta sin las constancias establecidas en el artículo 33 de la ley de rito.

**QUINTO:** Que el artículo 79 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional establece que la Subdirección Catastral debe solicitar y verificar la existencia del visado municipal para todo plano de agrimensura que corresponda a un fraccionamiento, sea en distrito urbano o rural.

**SEXTO:** Que el artículo 81 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional establece que en apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la Municipalidad donde se ubique el inmueble respectivo, el otorgamiento de visado para fraccionamientos.

**SEPTIMO:** Que las normas transcritas podrían interpretarse como el fundamento para la existencia de dos actos municipales que se otorgan o conceden en

distintos momentos, uno previo a la inscripción del plano de agrimensura y otro posterior a la inscripción de este, pero ambos en el fondo hacen referencia a la autorización para realizar el fraccionamiento de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

**OCTAVO:** Que la Procuraduría General de la República, en el Dictamen 333 de fecha 14 de octubre de 2014, ha indicado que *“(...) no existen dos visados municipales, uno para efectos catastrales y otro para efectos registrales, que se desprendan de los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana y los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; sino que todos esos numerales hacen referencia a un único visado municipal que se consigna en los planos para fraccionamientos y urbanizaciones, como paso previo y obligado a la inscripción registral. Tan es así que el artículo 82 del mismo Reglamento a la Ley de Catastro Nacional expresa que el único fin del catastro de planos para fraccionamientos es para su uso posterior en la inscripción del respectivo movimiento registral (...). Arriba asimismo dicho dictamen a la siguiente conclusión “(...) De la lectura de los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional se desprende que el visado municipal referido en dichos numerales es el mismo visado a que aluden los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana; por lo que no se está creando con dicho Reglamento un visado para efectos catastrales exclusivamente, en tanto la finalidad de los planos que se catastren para fraccionamientos es para su uso posterior en la inscripción respectiva ante el Registro de la Propiedad Inmueble. (...)*

**NOVENO:** Que la Procuraduría General de la República, en el Dictamen 229 de fecha 03 de noviembre de 2016, ha mantenido idéntica postura indicando que:



*“(...) Siendo que la verificación de la existencia de servicios indispensables debe entenderse previa al otorgamiento del visado municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control (artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana) y que dicho visado es un requisito establecido en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional para proceder al catastro de dichos planos, artículos 79 (“La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro”) y 81 (“el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos”); la exigencia de presentar un plano que esté catastrado en la etapa de constatación de la existencia de servicios indispensables pareciera contradecir este orden lógico que fija la normativa jurídica, máxime si el mismo artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana estipula que no es necesario que el plano esté catastrado para extender el visado municipal.(...)”*

**DECIMO:** Que sobre la existencia de un único visado, conforme lo establece la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento a la Ley de Catastro, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección III, en la resolución judicial número 185 de las 15 horas del 18 de mayo de 2012 indicó que: *“(...) En el caso concreto, el Concejo Municipal estableció, por vía de acuerdo, una diferenciación entre "visados catastrales" y "visados constructivos" inexistente en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. La distinción además resulta falaciosa, porque parte de la absurda concepción de que en unas ocasiones el visado se solicita, únicamente, para obtener la inscripción del plano en el Catastro Nacional y en otras ocasiones el visado es para levantar edificaciones. Aquí es importante señalar que el control en materia urbanística inicia a partir de toda acción de fraccionamiento que se pretenda realizar, y no a partir del momento en que se solicita la licencia de construcción, dado que sola (sic) división de la tierra*



*está sometida a una serie de limitaciones legítimas que establecen los planes reguladores, y la demás normativa aplicable, como lo es en este caso el Reglamento para el Control de Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Gran Área Metropolitana. En cambio, la licencia constructiva se expide sobre la base de planos constructivos, una vez verificadas las aprobaciones de las diferentes instancias públicas que tienen competencia fiscalizadora en esta materia, como por ejemplo el INVU, por citar alguna. En este sentido, a juicio de este Tribunal, el Concejo Municipal incurre en una clara desviación de poder (artículo 131.3 de la Ley General de la Administración Pública), por cuanto el fin último de los visados municipales nunca podría consistir -como lo parece entender el Concejo- en permitirle al particular que logre la inscripción de su plano en el Catastro o que logre construir uno o varios inmuebles; el fin del visado, como se dijo, es controlar la adecuación del uso y disposición de los bienes inmuebles a las normas de orden público -y por ende vinculantes- atinentes a la ordenación y planificación del territorio, normas que en última instancia responden a la necesidad de regular razonablemente el uso del suelo, en protección de intereses públicos superiores que atañen a todos, como lo son el medio ambiente, la salud, la seguridad, el ornato, la comodidad y el mayor bienestar de los habitantes (artículos 46, 50 y 169 de la Constitución Política).*

**DECIMO PRIMERO:** Que conforme al artículo 10 del Código Civil las normas deben ser interpretadas según el sentido propio de sus palabras, considerando la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

**DECIMO SEGUNDO:** Que la solicitud de visados independientes, el primero para la aprobación de planos de agrimensura correspondientes a fraccionamientos y el segundo, para autorizar el movimiento registral que permite la división con relación a las parcelas resultantes, tenía sentido cuando el Catastro Nacional y el otrora



Registro Público de la Propiedad Inmueble eran registros independientes, pero a partir de la promulgación de la Ley 8710 publicada en el Diario Oficial La Gaceta el 10 de marzo de 2009 con la finalidad de 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, se crea el Registro Inmobiliario, unificando las Direcciones del Catastro y del Registro de la Propiedad Inmueble, bajo una sola.

**DECIMO TERCERO:** Que actualmente, se ha cumplido el requisito del visado municipal previsto y su verificación conforme a los artículos 33 y 34 de la Ley 4240 que es la Ley de Planificación Urbana en el momento que ha ocurrido la registración del asiento catastral que posteriormente será utilizado por el administrado para la realización del instrumento público o documento registrable correspondiente que debe ser presentado ante la Subdirección Registral.

**DECIMO CUARTO:** Que el fin de las normas transcritas es garantizar que el fraccionamiento propuesto y los restos cumplan con las disposiciones de la Ley 4240 que es la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para Fraccionamientos y Urbanizaciones, en cuanto a áreas mínimas, accesos, relación frente-fondo, presupuesto que se cumple con la solicitud del visado municipal que realiza la Subdirección Catastral, de forma tal que no se está cercenando su competencia a los gobiernos locales.

**DECIMO QUINTO:** De la misma manera, la dación de fe que exige el artículo 34 de la Ley 4240 que es la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la obligatoriedad de que, en el documento notarial, el notario de fe de que el terreno a segregarse ajuste a las características del plano catastrado que se vaya a utilizar; es actualmente un formalismo estéril y carente de toda utilidad; ya que desde la integración del Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional en un



solo registro, al contar con las herramientas tecnológicas adecuadas, es parte del marco de calificación que los registradores de la Subdirección Registral verifiquen la concordancia de la medida, la situación geográfica y los antecedentes del plano que se utiliza en el documento presentado para ser inscrito.

**DECIMO SEXTO:** Que la Ley número 8220 Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos Administrativos, publicada en La Gaceta No. 49 del 11 de marzo de 2002, dispone en su artículo 8, que cualquier institución que para resolver asuntos sometidos a su consideración requieran fotocopias, constancias, certificaciones, mapas o cualquier información que emita o posea otra entidad u órgano público, deberá coordinar con esta su obtención por los medios a su alcance a efecto de no solicitarla al administrado, y siendo que la constatación de la aprobación municipal del fraccionamiento consta en el plano que es objeto del fraccionamiento, resulta innecesario solicitar la dación de fe en el instrumento a que alude el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

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

Instruir a los registradores de la Subdirección Registral, que en la calificación de los documentos presentados en los cuales se efectúen todo tipo de fraccionamientos, no se debe exigir la dación de fe referente a la existencia del visado municipal ni que el terreno a fraccionar se ajusta en un todo al plano catastrado.

Rige para ser incorporado dentro del marco de calificación registral, a partir de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta, debiendo a partir de dicha fecha proceder la Subdirección Registral a la incorporación de lo ordenado en esta Directriz en la Guía de Calificación Registral.