

REGISTRO INMOBILIARIO
DIRECTRIZ DRI-001-2018

DE: MSc. Óscar Rodríguez Sánchez,
Director Registro Inmobiliario

PARA: Profesionales de la agrimensura, Colegio de Ingenieros Topógrafos, Registro Inmobiliario.

ASUNTO: Presentación y Calificación de documentos relacionados a cementerios.

FECHA: 1 de febrero del 2018.

Considerando:

1°—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 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.

2°—Que es función del Director del Registro Inmobiliario, unificar los criterios de calificación y dictar, de forma general, las medidas de carácter registral en las Subdirecciones que conforman este Registro, a efecto de que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración.

3°—Que los criterios citados, no vienen a resolver casos concretos o particulares, sino por el contrario, unifican criterios de índole general, de ahí, la imperiosa necesidad de esta institución, al dictar la presente directriz, que permita determinar y fijar la actuación del registrador catastral y registral, con vista a los asientos catastrales y registrales.

4°—Que conforme lo dispone el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, es obligación de los profesionales de la agrimensura, previo al levantamiento, realizar los estudios catastrales y registrales, que permitan llevar a cabo su trabajo en forma satisfactoria y cumplir con los requisitos técnicos y jurídicos para propiciar la inscripción de sus documentos en el Registro Inmobiliario.

5°—Que el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional dispone que “...El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos...”. En igual sentido, el artículo 30 a la Ley de Catastro Nacional, dispone: “En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esta ley. ... Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. ... El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el

párrafo primero de este artículo”. En ese orden de ideas, a través del articulado que compone la Ley del Catastro Nacional y su respectivo Reglamento, se denota la intención del legislador, dirigida a que exista una estrecha relación entre lo publicitado en el asiento catastral como en el asiento registral, de manera tal que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información a suministrar por este Registro.

6°—Que el Principio de Concordancia de los asientos catastrales y registrales se encuentra contenido en los artículos 18, 22 y 29 de la Ley de Catastro Nacional y permite la uniformidad de datos entre plano catastrado y el inmueble generado.

7°—Que las anteriores normas, tiene como objetivo que todo inmueble sobre el cual se practique algún movimiento, cuente con un plano catastrado que identifique, plena e inequívocamente, el bien inmueble objeto del contrato, es decir, que exista una congruencia total entre la información que publicita el plano catastrado que recopila la realidad material de cada inmueble y la información que se desprende de los asientos registrales.

8°—Que en el quehacer registral se ha denotado la ausencia de asientos catastrales que representen y describan individualmente inmuebles dentro de cementerios y camposantos, ausencia que ha repercutido en la representación, clara, precisa e inequívoca de los nichos o tumbas. Es así como, se han venido constituyendo y traspasando inmuebles con planos generales del proyecto y/o planos catastrados de los jardines, bloques o sectores.

9°—Que en virtud de lo anterior, se constituye en una necesidad dictar y unificar los criterios de calificación e inscripción, tanto en la Subdirección Catastral como la registral, a efecto de constituir un único asiento que publicite la descripción efectiva de cada uno de los inmuebles que constituyen un proyecto de esta naturaleza.

10.—Que para la constitución de un desarrollo de este tipo, debe contarse con la elaboración de los planos generales constructivos aprobados por las instituciones competentes, mismos que muestran la distribución del camposanto o cementerio, y que permitan el nacimiento de los inmuebles. Ahora bien, para el nacimiento a nivel registral de estos desarrollos, se ha venido constituyendo con los planos catastrados de los bloques, jardines y sectores que los constituyen, lo cual es una práctica registral acertada, no así, el traspaso de las unidades que conforman estos bloques, sectores o jardines, y que corresponden a nichos o tumbas, y que exigen la presencia de un plano catastrado individualizado que las represente. **Por tanto,**

I.—Conforme lo dispone el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, será responsabilidad del profesional de la agrimensura, previo al levantamiento, consultar los planos generales constructivos de los desarrollos de cementerios o camposantos aprobados por las entidades correspondientes, y a los cuales se refiere el Reglamento General de Cementerios, Decreto Ejecutivo N° 32833 y adecuar los planos de agrimensura al mismo.

II.—Deberán los señores Registradores Catastrales calificar Planos Generales de los cementerios o camposantos, jardines de los mismos, así como los planos individuales de agrimensura de estos proyectos, conforme a la distribución y dimensiones que se establecen

en los planos generales constructivos de estos desarrollos. Permitiendo el uso de decimales en la medida, dada la particular naturaleza de esta propiedad.

III.—Se instruye a los señores Registradores de la Subdirección Registral, para que procedan a la inscripción de documentos referidos al nacimiento o constitución de nuevos cementerios o camposantos, utilizando planos catastrados correspondientes a bloques, jardines o sectores, o bien con los Planos Generales aprobados por la Subdirección Catastral, sin que se publicite ese número de plano en los asientos practicados. Reiterando que se permite el uso de decimales en la inscripción de la medida. Lo anterior será aplicado únicamente cuando las segregaciones se realicen en cabeza propia y no exista traspaso a un tercero.

IV.—Cuando los desarrolladores así lo decidan, la constitución de nuevos cementerios o camposantos podrá desarrollarse con fundamento en planos individuales que describan cada una de las áreas que conforman el desarrollo, consignándose el número de plano en el asiento registral.

V.—Para que se proceda a la inscripción de documentos, tal como se indica en el punto tercero anterior, los señores Registradores de la Subdirección Registral deberán previamente verificar que los datos descriptivos del nicho o tumba incluidos por el notario coincidan con lo indicado en el diseño previamente aprobado por la Subdirección Catastral.

VI.—En aquellos casos en que se pretenda realizar un movimiento registral posterior a la creación o nacimiento de fincas referidas a nichos o tumbas, deberá exigirse el plano catastrado de este nicho o tumba y no podrá utilizarse planos de bloques, jardines o sectores o los Planos Generales.

Rige dos meses después de su publicación.

PUBLICADA EN LA GACETA 34 DEL 22 DE FEBRERO DEL 2018