

CIRCULAR DRI-037-2020

DE: MSc. Mauricio Soley Pérez
Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirección Catastral; Coordinador General Catastral Registral; Coordinadores de Registradores; Registradores Catastrales; Asesoría Jurídica, Departamento de Normalización Técnica; Biblioteca Jurídica; Profesionales de la Agrimensura; Colegio de Ingenieros Topógrafos.

ASUNTO: Aplicabilidad del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

FECHA: 02 de diciembre de 2020.

CONSIDERANDO:

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 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.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: El Registro Inmobiliario, y 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, artículos que contienen el Principio de Especialidad de la Subdirección Catastral, pilar

fundamental de nuestras actuaciones catastrales, determinando las citadas normas, 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 y la que se publicita en el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI).

CUARTO: Que la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores viene a constituirse en una garantía que los documentos cumplen con todas las formalidades que le exige el Ordenamiento. A propósito del tema, se ha manifestado lo siguiente: “(...) La calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que ingresa al registro, la realiza el registrador en dos momentos u etapas: una de tipo formal y otra de fondo. En la **calificación formal**, el registrador examina las formalidades extrínsecas del documento y verifica si éste cumple la forma impuesta por la ley o por el propio Reglamento del Registro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público.

QUINTO: Que el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se aprobó mediante el acuerdo de Junta Directiva del INVU en la Sesión Ordinaria No. 6411, mediante el Artículo II, Inc. 2) celebrada el 24 de octubre del 2019, y se publicó en el Alcance N. 252 a la Gaceta N. 216 de 13 de noviembre del 2019, no obstante, al realizar el análisis del aspecto catastral y registral de la aplicación de ese Reglamento, y en atención a la solicitud expresa de este Registro, se abrió un espacio de trabajo entre los representantes del INVU, MIVAH, Colegio de Ingenieros Topógrafos y del Registro Inmobiliario, que involucró 13 sesiones de la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones”, tomándose el acuerdo de proponer una reforma a la Junta Directiva del INVU, la cual fue aprobada mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria N° 6462, Artículo II, Inciso 1), celebrada el 27 de agosto de 2020, y publicada en el Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020. Por lo que, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones entró a regir el 13 de setiembre del 2020.

SEXTO: Que en la mesa de trabajo, de la cual formamos parte, dejamos claro la imposibilidad de aplicar el nuevo Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, sino se modificaban los artículos 33, 34, 71, 79, 81, 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29 de noviembre del 2007, modificación que a la fecha aún no se ha realizado. Encontró sentido esa observación, en que uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria es precisamente el principio de jerarquía normativa. El ordenamiento jurídico administrativo es una unidad estructural dinámica en la que coexisten y se articulan una serie de distintas fuentes del Derecho. La relación entre esas diversas fuentes se ordena alrededor del principio de la

jerarquía normativa, según el cual se determina un orden riguroso y prevalente de aplicación, conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública; es decir, se trata de saber cuando una fuente es superior a otra y, en caso de conflicto, desaplicar la de inferior rango. Lo anterior supone, una relación de subordinación, según la cual las normas de fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las de la superior. Esto expresa y aplica el principio llamado de “jerarquía”.

SETIMO: Que al estar vigente el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se han recibido para calificación planos de agrimensura que se ajustan a esa normativa, pero que contradicen lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29 de noviembre del 2007, lo cual ha creado confusión en los funcionarios que tienen a su cargo la función de calificación y registración, de allí la importancia de dictar la presente Circular que viene a definir el marco de acción de los funcionarios catastrales.

POR TANTO:

PRIMERO: Los señores Registradores realizarán la calificación de los planos de agrimensura de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29 de noviembre del 2007 sin tomar en consideración las normas que provienen del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

SEGUNDO: Se aplicará la Ley de Planificación Urbana en todo el territorio nacional, sin importar el área a segregar y la naturaleza del inmueble, de forma tal, que a cualquier fraccionamiento de inmueble se le deberá solicitar visado municipal.