

CIRCULAR DRI-001-2021

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: Calificación de Planos de Agrimensura que se relacionan con medidas cautelares.

FECHA: 19 de enero del 2021

CONSIDERANDO:

Mediante Criterio de Calificación Catastral de las 11:30 horas del 22 de setiembre del 1995, dictado por el ingeniero Jorge Avendaño Machado, otrora Director del Catastro Nacional, se dispuso que aquellos planos que indiquen inmuebles o modifiquen planos que publiciten Notas de Advertencia, Inmovilizaciones o Prevenciones, deberían ser remitidos a la Asesoría Jurídica a efecto que el asesor realice el análisis respectivo de la presentación y determine la procedencia o no de señalar la medida cautelar como defecto. Consonante con esa instrucción, la cual fue ratificada en Resolución Administrativa 367-2008 de las 14:30 horas del 05 de febrero del 2008, dictada por el Director a.i. del Catastro, ingeniero Juan Araque Skinner, el ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador General del Area Catastral Registral, emite la Circular No. DCR-004-2008 de 06 de febrero del 2008.

Se concluye de esas directrices internas que los señores registradores catastrales y los Jefes de Registradores adolecen de potestades para analizar cuando una marginal de advertencia, prevención e inmovilización, impide o permite la registración de planos.

Esa ha sido la actuación hasta el día de hoy: todo plano que ingrese al trámite de calificación y que se encuentre en esas circunstancias es remitido a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario por el Sistema de Información de Planos (SIP).

Encontró sentido la medida dictada hace 26 años en la protección que quería dársele al funcionario catastral y a la Administración, por cuanto se consideró que los expedientes tenían un alto contenido registral y que para el funcionario catastral podía resultar complicado el análisis. Recordemos que para esa fecha el Catastro y el Registro Público de la Propiedad Inmueble eran dos registros distintos. El panorama a la fecha es distinto, a través de la Ley No. 8710, del 3 de febrero del 2009, publicada en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo del 2009, la cual reforma el artículo segundo de la Ley No. 5695, Ley de Creación del Registro Nacional y sus reformas, y que vino a dar nacimiento al Registro Inmobiliario con dos objetivos principales: fortalecer la seguridad inmobiliaria registral a través de la efectiva y eficiente coordinación e integración de las funciones del otrora Catastro

Nacional y el Registro Público de Bienes Inmuebles; y hacer coincidir plenamente la información gráfica que consta en la Subdirección Catastral con la información literal de la Subdirección Registral, y con ello se dio nacimiento a un Registro con información gráfica y jurídica unívoca. Además, hoy se cuenta con funcionarios catastrales con grado de licenciatura e incluso maestría, que tienen una especialización tanto en materia registral y catastral.

Siendo que el análisis que debe hacerse al expediente puede realizarlo el funcionario catastral y de ser necesario consultar al Asesor Jurídico que instruye el expediente, es así como, en aras de mejorar la atención al administrado y tomando en consideración que la potestad de calificación y registración descansa en exclusiva en el registrador, es necesario modificar el procedimiento y conceder la potestad tanto a los registradores catastrales como a los Jefes de Registradores de realizar el análisis o censura de los documentos sometidos a escrutinio y de los expedientes de Gestión Administrativa, y proceder a la inscripción de planos que publiciten medidas cautelares como las citadas, siempre y cuando comprueben que la presentación se constituye en el saneamiento de la problemática que originó la apertura del expediente, que el asunto investigado no repercute en la esfera registral, o bien, que este no se encuentra dentro del área de conflicto.

Esta medida, sumamente sana para la celeridad en la inscripción y que se sustenta en lo dispuesto en el artículo primero de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y los artículos 41 y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, debe aplicarse en forma paulatina, para ello se iniciará el proceso con los funcionarios que se indicarán en el Por Tanto primero de esta Circular y con todos los Jefes de Registradores. Los restantes registradores catastrales se incorporarán en un periodo de 6 meses.

Para realizar esta labor acertadamente, se procederá a dar la capacitación correspondiente, la que estará a cargo de la Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

Por tanto:

Primero. Queda autorizada la licenciada Desiree Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica, a realizar la inducción a los funcionarios catastrales en el tema que es objeto de análisis.

Segundo. Se autoriza a los señores registradores Fiorella Matarrita Ruiz, Fabián Cordero Sánchez, Ademar Vindas Carballo, Susana Arauz Rodríguez, Adriana González Guillén, José Alonso Retana Zamora, Katherine Rojas Borbón, Marcela Campos Ureña, Juan Pablo Villegas Chacón y Sunny Morales Morales a realizar el análisis o censura de los documentos sometidos a escrutinio conjuntamente con los expedientes de Gestión Administrativa y proceder a la inscripción de planos que publiciten medidas cautelares de Nota de Advertencia, Prevención e Inmovilización, siempre y cuando comprueben que la presentación se constituye en el saneamiento de la problemática que originó la apertura del expediente, que esa problemática no tenga injerencia en el ámbito catastral o que el plano no se encuentra dentro del área de conflicto (casos de contradicciones parcelarias). Esa inscripción se podrá realizar sin consulta a la Asesoría Jurídica.

Tercero. Los Jefes de Registradores Catastrales podrán proceder a revocar defectos de medidas cautelares, tanto en apelación como en Oposición a la Calificación, siempre y cuando se esté en las mismas circunstancias indicadas en el Por tanto anterior y se deje constancia en el Sistema de la revocatoria del defecto.

Cuarto. Una vez practicado el asiento catastral, tanto Registrador Catastral como Jefe de Registradores, dejará constancia en las “casillas” de Observaciones del Registrador y Justificación del Levantamiento en el Sistema de Información de Planos (SIP), señalando que procede a la registración por cuanto el plano viene a sanear la problemática que se investigó, lo que se investiga no tiene injerencia en el ámbito catastral o bien, el documento no está en el área de conflicto: Observemos la “casilla” a utilizar:

Observaciones del Registrador
Justificación de Levantamiento

Quinto. Cada mes el Coordinador General del Area Catastral Registral remitirá a esta Dirección los funcionarios catastrales que se incorporaran a este proceso y desde ya quedan autorizados para proceder conforme se indicó en el Por Tanto primero de esta Circular.

Sexto. Los restantes registradores que no estén en esta lista o en las futuras listas remitidas por el Coordinador General, seguirán remitiendo los planos por el Sistema de Información de Planos (SIP) a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario y la licenciada Desireé Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica, actuará como se ha hecho hasta la fecha. Lo anterior hasta que se cumpla con el plazo de seis meses, en que todos los registradores serán incorporados a esta actividad calificadora, por lo que tal competencia dejará de ser resorte de la Asesoría Jurídica.

Sétimo. Para efectos de los registradores que se indican en esta Circular y los Jefes de Registradores, se deja sin efecto el Criterio de Calificación Catastral de las 11:30 horas del 22 de setiembre del 1995 y la Circular No. DCR-004-2008, de 06 de febrero del 2008, dictada por el ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador General del Area Catastral Registral. Para los restantes registradores catastrales, esos cuerpos normativos continúan vigentes.

Rige a partir del 1 de febrero del 2021.